

MORATORIA EN EL PAGO DE ALQUILER DE LOCALES COMERCIALES

Real Decreto ley 15/2020 de 21 de Abril

El pasado miércoles 22 de abril el Boletín Oficial del Estado publicó el RD 15/2020 en el que se incluye la moratoria en el pago de los alquileres de locales comerciales que, por la situación del estado de alarma, se han visto obligados a cesar su actividad y que hasta ahora quedaba abierta a los acuerdos que voluntariamente alcanzasen las partes contratantes.

Les hacemos a continuación un resumen:

1.- La moratoria va dirigida a PYMES y AUTÓNOMOS, incluyendo tanto personas físicas como jurídicas, cuya actividad económica se haya suspendido o reducido drásticamente en los términos regulados.

No es de aplicación a las PYMES que superen los límites establecidos en el artículo 257.1 de la Ley de Sociedades de Capital, (Activo>4 millones, cifra negocios>8 millones o plantilla>50 trabajadores)

2.- Las moratorias reguladas son aplicables salvo acuerdo anterior entre las partes o acuerdo distinto entre ellas.

3.- No se regulan exenciones.

4.- A la espera de la evolución de las interpretaciones y aclaraciones doctrinales, el sistema es similar al previsto para los alquileres de vivienda y se basa en establecer moratorias para el pago de las rentas diferenciando entre si el propietario es un gran tenedor (titular de más de 10 inmuebles o una superficie construida de más de 1500m², excluyendo garajes y trasteros) o pequeño propietario.

- Si el propietario se considera gran tenedor de inmuebles:

Los inquilinos podrán solicitar en el plazo de 1 mes de la entrada en vigor del Real Decreto-Ley, la concesión de un aplazamiento en el pago de la renta, o rebaja, que afectará durante el periodo de tiempo en que dure el estado de alarma y, si este plazo fuera insuficiente, podrá prorrogarse mes a mes hasta un máximo de 4 meses.

El aplazamiento o moratoria, se aplicará de manera automática, es decir deberá ser aceptado por el arrendador, no devengará intereses ni penalizaciones a los arrendatarios, pudiéndose satisfacer las rentas de forma fraccionada en el plazo de 2 años (o período inferior en caso de que el contrato de arrendamiento finalice antes de los 2 años).

- En el caso de los pequeños propietarios:

Los inquilinos tendrán el mismo plazo de solicitud, y podrán solicitar el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, o rebaja, siempre que el mismo no se hubiere acordado por ambas partes con anterioridad de forma voluntaria.

En este caso, las partes podrán disponer de la fianza para pagar total o parcialmente alguna mensualidad de la renta. La fianza deberá reponerse por el arrendatario en el plazo de 1 año o período inferior si el contrato de arrendamiento venciera antes.

En este caso, el aplazamiento o moratoria, también se aplicará de manera automática, es decir deberá ser aceptado por el arrendador, no devengará intereses ni penalizaciones a los arrendatarios, pudiéndose satisfacer las rentas en cuestión de forma fraccionada en el plazo de 2 años.

5.- El cumplimiento de los requisitos deberá acreditarlos el arrendatario al arrendador por los medios previstos en el Real Decreto-Ley aprobado regulándose la responsabilidad de daños y perjuicios en caso de que el arrendatario se haya beneficiado indebidamente del aplazamiento extraordinario.

6.- La nueva norma entró en vigor el 23 de abril de 2020.