



ILUSTRE  
COLEGIO DE ABOGADOS  
DE MADRID

UNIDAD TÉCNICA JURÍDICA

BIBLIOTECA

ÁREAS PROCESALES

**COVID-19**

**MEDIDAS ADOPTADAS PARA LOS ARRENDAMIENTOS  
DE USO DISTINTO AL DE VIVIENDA**

# INDICE

<b>I.- INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>PAG 3</b>
<b>II.- ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA CON GRANDES TENEDORES.....</b>	<b>PAG 4</b>
<b>III.- OTROS ARRENDAMIENTOS PARA USO DISTINTO DE VIVIENDA.....</b>	<b>PAG 7</b>
<b>IV.- ACREDITACIÓN DE LOS REQUISITOS.....</b>	<b>PAG 7</b>

## I.- INTRODUCCIÓN

Como consecuencia de las medidas excepcionales adoptadas por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, muchas actividades económicas se han visto obligadas a suspender su actividad o a reducir drásticamente la misma.

La falta de ingresos o la minoración de los mismos durante el periodo que dure el estado de alarma puede dar lugar a la incapacidad financiera de autónomos y pymes para hacer frente al cumplimiento, total o parcial, de sus obligaciones de pago de renta de locales en alquiler que pone en serio riesgo la continuidad de sus actividades.

A falta de acuerdo entre las partes, la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos no prevé causa alguna de exclusión del pago de la renta por fuerza mayor o por declaración de estado de alarma. El [Real Decreto-Ley 15/2020](#), de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo, establece en el Capítulo I la regulación para los arrendamientos de local de negocios denominados “uso distinto al de vivienda”.

A continuación recogemos las medidas adoptadas en cuanto a los arrendamientos para uso distinto al de vivienda.

---

UNIDAD TÉCNICA JURÍDICA. BIBLIOTECA. ÁREAS PROCESALES

ILUSTRE COLEGIO DE ABOGADOS DE MADRID

## II.- ARRENDAMIENTOS PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA CON GRANDES TENEDORES.

- **Arrendador:** Persona física o jurídica que sea titular de más de 10 inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m<sup>2</sup>
- **Arrendatario:** Autónomos y PYMES que cumplan los siguientes requisitos:
  - **Autónomos:**
    - ✓ **Alta Seguridad Social:** en la fecha de la declaración del estado de alarma, en el Régimen Especial de la Seguridad Social de los Trabajadores por Cuenta Propia o Autónomos o en el Régimen Especial de la Seguridad Social de los Trabajadores del Mar o, en su caso, en una de las Mutualidades sustitutorias del RETA.
    - ✓ **Actividad suspendida** como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, o por órdenes dictadas por la Autoridad competente y las Autoridades competentes delegadas al amparo del referido real decreto.

- ✓ **Actividad no suspendida** deberá acreditar la reducción de la facturación del mes natural anterior al que se solicita el aplazamiento en, al menos, un 75 por ciento, en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior.
  
- **PYMES:**
  - ✓ Que no se superen los límites establecidos en el artículo 257.1 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (Balance y estado de cambios en el patrimonio neto abreviados) "Art. 257.1. Podrán formular balance y estado de cambios en el patrimonio neto abreviados las sociedades que durante dos ejercicios consecutivos reúnan, a la fecha de cierre de cada uno de ellos, al menos dos de las circunstancias siguientes: a) Que el total de las partidas del activo no supere los cuatro millones de euros. b) Que el importe neto de su cifra anual de negocios no supere los ocho millones de euros. c) Que el número medio de trabajadores empleados durante el ejercicio no sea superior a cincuenta."

## AL DE VIVIENDA

- ✓ **Actividad suspendida** como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, o por órdenes dictadas por la Autoridad competente y las Autoridades competentes delegadas al amparo del referido real decreto.
  
  - ✓ **Actividad no suspendida** deberá acreditar la reducción de la facturación del mes natural anterior al que se solicita el aplazamiento en, al menos, un 75 por ciento, en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior.
- **Plazo solicitud:** Un mes desde la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 15/2020. (23-04-2020).
  
  - **Moratoria:** Automática, salvo que exista acuerdo previo entre las partes, y afectará al periodo de tiempo que dure el estado de alarma y sus prórrogas y a las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, si aquel plazo fuera insuficiente en relación con el impacto provocado por el COVID-19, sin que puedan superarse, en ningún caso, los cuatro meses.
  
  - **Pago de la renta:** La obligación de pago se aplazará, sin penalización ni devengo de intereses, a partir de la siguiente mensualidad, mediante el fraccionamiento de las cuotas en un plazo de dos años, finalizada la moratoria.

### III.- OTROS ARRENDAMIENTOS PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA.

- **Arrendador:** Que NO SEA persona física o jurídica titular de más de 10 inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m<sup>2</sup>
- **Arrendatario:** Autónomos y PYMES. Con los requisitos señalados en el apartado anterior.
- **Plazo solicitud:** Un mes desde la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 15/2020. (23-04-2020).
- **Aplazamiento:** temporal y extraordinario en el pago de la renta. Posibilidad de disponer libremente de la fianza para el pago total o parcial de alguna o algunas mensualidades. En caso de que se disponga total o parcialmente se deberá reponer 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.

### IV.- ACREDITACIÓN DE LOS REQUISITOS

El arrendatario acreditará que reúne los requisitos exigidos ante el arrendador mediante la presentación de la siguiente documentación:

- La **reducción de actividad** se acreditará inicialmente mediante la presentación de una declaración responsable en la que, en

## AL DE VIVIENDA

base a la información contable y de ingresos y gastos, se haga constar la reducción de la facturación mensual en, al menos, un 75 por ciento, en relación con la facturación media mensual del mismo trimestre del año anterior. En todo caso, cuando el arrendador lo requiera, el arrendatario tendrá que mostrar sus libros contables al arrendador para acreditar la reducción de la actividad.

- La **suspensión de actividad**, se acreditará mediante certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o el órgano competente de la Comunidad Autónoma, en su caso, sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado.

En Madrid, a 28 de abril de 2020.

**RESUELVE TUS CONSULTAS EN LA UNIDAD TÉCNICA JURÍDICA. ACCEDE DESDE LA WEB**

**Icam.es – Área Reservada – Formación Biblioteca – Consultas Procesales.**

**UNIDAD TÉCNICA JURÍDICA BIBLIOTECA**

**Áreas Procesales**

**Ilustre Colegio de Abogados de Madrid**

**C/ Serrano 9, Biblioteca**

**Tif: 91 788 93 80**

---

**UNIDAD TÉCNICA JURÍDICA. BIBLIOTECA. ÁREAS PROCESALES**

**ILUSTRE COLEGIO DE ABOGADOS DE MADRID**