

**REAL DECRETO-LEY 15/2020, DE 21 DE ABRIL, DE MEDIDAS URGENTES COMPLEMENTARIAS PARA APOYAR LA ECONOMÍA Y EL EMPLEO.  
ENTRADA EN VIGOR: 23/04/2020**

**CAPÍTULO I: Medidas para reducir los costes de pymes y autónomos**

MEDIDA	CARACTERÍSTICAS
<p><b>Artículo 1. Arrendamientos para uso distinto del de vivienda con grandes tenedores.</b></p>	<p>1. La <b>persona física o jurídica arrendataria</b> de un contrato de arrendamiento para <b>uso distinto del de vivienda, o de industria</b>, que cumpla los <b>requisitos del artículo 3, podrá solicitar de la persona arrendadora, cuando esta sea una empresa o entidad pública de vivienda, o un gran tenedor</b> (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>), <b>en el plazo de un mes desde la entrada en vigor de este real decreto-ley (23/4/2020), la moratoria establecida en el apartado 2 de este artículo, que deberá ser aceptada por el arrendador siempre que no se hubiera alcanzado ya un acuerdo entre ambas partes de moratoria o reducción de la renta.</b></p> <p>2. La <b>moratoria en el pago de la renta arrendaticia anterior se aplicará de manera automática y afectará al periodo de tiempo del 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 4 meses. Dicha renta se aplazará, sin penalización ni devengo de intereses, a partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia, mediante el fraccionamiento de las cuotas en un plazo de dos años, que se contarán a partir del momento en el que se supere la situación aludida, o a partir de la finalización del plazo de los 4 meses citado, y siempre dentro del plazo de vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas.</b></p>
<p><b>Artículo 2. Otros arrendamientos para uso distinto del de vivienda.</b></p>	<p>1. La <b>persona física o jurídica arrendataria de un contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda (artículo 3, Ley 29/1994), o de industria, cuyo arrendador sea distinto de los del artículo 1.1, y cumpla los requisitos del artículo 3, podrá solicitar de la persona arrendadora, en el plazo de un mes, desde el 23/4/2020, el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta siempre que dicho aplazamiento o una rebaja de la renta no se hubiera acordado por ambas partes con carácter voluntario.</b></p> <p>2. <b>Exclusivamente en el marco del acuerdo al que se refieren los apartados anteriores, las partes podrán disponer libremente de la fianza del artículo 36 de la Ley 29/1994, que podrá servir para el pago total o parcial de alguna/s mensualidades de la renta arrendaticia. En caso de que se disponga total o parcialmente de la misma, el arrendatario deberá reponer el importe en el plazo de un año desde la celebración del acuerdo o en el plazo que reste de vigencia del contrato, si este plazo fuera inferior a un año.</b></p>

**Artículo 3.  
Autónomos y  
pymes  
arrendatarios a  
efectos del  
artículo 1 y el  
artículo 2.**

Podrán acceder a las medidas de los artículos 1 y 2 anteriores, los autónomos y pymes arrendatarios que cumplan los siguientes requisitos:

1. En el caso de **contrato de arrendamiento de un inmueble afecto a la actividad económica** desarrollada por el autónomo:

a) Estar afiliado y en situación de alta, en la fecha de la declaración del estado de alarma mediante el Real Decreto 463/2020, 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.

b) Que su actividad haya quedado suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto 463/2020, o por órdenes dictadas por la Autoridad competente y las Autoridades competentes delegadas.

c) En el supuesto de que su actividad no se vea directamente suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto 463/2020, se deberá acreditar la reducción de la facturación del mes natural anterior al que se solicita el aplazamiento en, al menos, un 75%, en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior.

2. En caso de contrato de **arrendamiento de inmueble afecto a la actividad económica desarrollada por una pyme:**

a) **Que no se superen los límites** del artículo 257.1 del Real Decreto Legislativo 1/2010, (T.R. Ley de Sociedades de Capital)

b) Que su actividad haya quedado suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto 463/2020, o por órdenes dictadas por la Autoridad competente.

c) En el supuesto de que su actividad no se vea directamente suspendida en virtud de lo previsto en el Real Decreto 463/2020, acreditar la reducción de su facturación del mes natural anterior al que se solicita el aplazamiento en, al menos, un 75%, en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior.

<p><b>Artículo 4. Acreditación de los requisitos.</b></p>	<p>El cumplimiento de los requisitos del artículo 3, se acreditará por el arrendatario ante el arrendador mediante la documentación:</p> <p>a) La <b>reducción de actividad</b> se acreditará inicialmente mediante la presentación de una <b>declaración responsable en la que, en base a la información contable y de ingresos y gastos, se haga constar la reducción de la facturación mensual en, al menos, un 75%</b>, 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.</p> <p>b) La <b>suspensión de actividad, se acreditará mediante certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o el órgano competente de la Comunidad Autónoma</b>, en su caso, sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado.</p>
<p><b>Artículo 5. Consecuencias de la aplicación indebida del aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta.</b></p>	<p>Los arrendatarios que se hayan beneficiado del aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta sin reunir los requisitos del artículo 3, serán responsables de los daños y perjuicios que se hayan podido producir, así como de todos los gastos generados por la aplicación de estas medidas excepcionales, sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden a que la conducta de los mismos pudiera dar lugar.</p>