

Moratoria en arrendamientos de uso distinto del de vivienda en los que el arrendador es titular de más de 10 inmuebles

Aquellas personas físicas o jurídicas que sean arrendatarias de un local para uso distinto del de vivienda, estarán facultadas para solicitar a la parte arrendadora el **aplazamiento temporal y extraordinario del pago de la renta** siempre que no se hubiera llegado a un acuerdo previo sobre moratorias en el pago o rebajas en la renta.

Se podrá solicitar esta moratoria cuando la parte arrendadora:

- a) Sea una empresa o entidad pública de vivienda, o
- b) Sea un **gran tenedor**. Tendrá la consideración de gran tenedor aquella persona física o jurídica que es titular de una superficie edificada de más de 1.500 metros cuadrados o que es **titular de más de 10 inmuebles urbanos**, excluyendo garajes y trasteros.

Por su parte, podrán solicitar esta moratoria:

- a) **Autónomos** que tengan el inmueble afecto una actividad económica y cumplan los siguientes requisitos:
 - esté dado de alta a fecha de declaración del estado de alarma en el Régimen Especial de la Seguridad Social de los Trabajadores por Cuenta Propia,
 - su actividad se haya visto suspendida por la declaración del estado de alarma u órdenes dictadas por las Autoridades,
 - en caso de que la actividad no se haya suspendido acorde al párrafo anterior, que se haya reducido la facturación del mes anterior en un 75% o más, respecto al mismo mes del año pasado.
- b) **PYMEs** que tengan el inmueble afecto una actividad económica y cumplan los siguientes requisitos:
 - no superen los umbrales del artículo 257.1 de la Ley de Sociedades de Capital,
 - su actividad se haya visto suspendida por la declaración del estado de alarma u órdenes dictadas por las Autoridades,
 - en caso de que la actividad no se haya suspendido acorde al párrafo anterior, que se haya reducido la facturación del mes anterior en un 75% o más, respecto al mismo mes del año pasado.

De cumplirse los requisitos anteriores, la **moratoria solicitada deberá ser aceptada por la parte arrendadora y se aplicará de manera automática**. La moratoria afectará al pago de



todas las rentas comprendidas dentro del estado de alarma. Tras la finalización del estado de alarma, para el caso en que el impacto del COVID – 19 no permitiera aún hacer frente al pago de la renta, podrá prorrogarse los efectos de la moratoria, mensualidad a mensualidad, **sin poder exceder nunca las 4 mensualidades.**

Las rentas afectadas por la moratoria se aplazarán, sin penalización ni intereses, hasta un plazo máximo de dos años.

Moratoria en arrendamientos de uso distinto del de vivienda en los que el arrendador no es titular de más de 10 inmuebles

En el caso de que la parte arrendataria **cumpla los requisitos del apartado anterior** pero la parte arrendadora **no tenga la consideración de gran tenedor de inmuebles**, podrá la parte arrendataria solicitar el aplazamiento temporal y extraordinario de la renta en el plazo de un mes a contar desde el 23 de abril de 2020, pero en este caso el arrendador no estará obligado a aceptar la moratoria. Es decir, en este caso la cuestión quedará al posible acuerdo entre las partes.

La medida alternativa que se ofrece en estos casos es poder **destinar la cuantía entregada como fianza o garantía al pago total o parcial de las mensualidades aplazadas.** La parte arrendataria quedará obligada a reponer la cuantía utilizada de la fianza en el plazo de un año desde la celebración del acuerdo, o en el plazo que reste de vigencia del contrato, para el caso que este plazo fuera inferior al año.

En FONT & YILDIZ (www.fontyildiz.com) ofrecemos asesoramiento legal, fiscal y económico a empresas nacionales y extranjeras, patrimonios familiares y start-ups, especializándonos en:

- Inversiones extranjeras
- Fiscal (Tax compliance)
- Mercantil-Societario
- M & A, y Reorganizaciones de grupos empresariales.
- Económico-financiero, y reestructuraciones contables.
- Procesal y Concursal.
- Sucesorio: planificación y tramitación testamentarias.
- Global Mobility
- Gestión fiscal-contable-laboral.

Ofrecemos nuestros servicios en español, catalán, inglés, francés, turco, portugués e italiano.

No dude en contactar con nosotros (info@fy-legal.com), estaremos encantados de colaborar con Ud. prestándole nuestros servicios.

La información contenida en este documento es solo para fines informativos y no debe interpretarse como asesoramiento legal, opinión legal o como ningún tipo de consejo sobre cualquier hecho o circunstancia específica. En este sentido, el presente no es vinculante y simplemente divulga una opinión, por lo tanto, recomendamos no actuar o en su caso, abstenerse de actuar en base a la información aquí contenida sin previo asesoramiento profesional. Así, FONT & YILDIZ no será responsable ni ofrece garantías de ningún tipo en relación con el uso que se haga de la información aquí incluida.
