

NOVES MESURES EN MATÈRIA D'ARRENDAMENT PER A ÚS DIFERENT AL D'HABITATGE

En absència de pacte entre arrendador i arrendatari en un contracte d'arrendament per a ús diferent d'habitatge, el Reial Decret Llei 15/2020, de 21 d'abril ha creat una moratòria automàtica per la durada de l'estat d'alarma i les seves pròrrogues, podent ser estesa mensualment amb un límit de quatre mesos en cas que l'impacte del COVID19 sobre l'activitat així ho motivi. Aquesta renda s'ajornarà, sense penalització ni meritació d'interessos, a partir de la següent mensualitat de renda arrendaticia, mitjançant el fraccionament de les quotes en un termini de dos anys, sempre dins del termini de vigència del contracte d'arrendament o qualsevol de les seves pròrrogues.

A fi de poder-se beneficiar d'aquesta moratòria, la llei exigeix els següents requisits:

- **Requisits subjectius:**
 - Arrendador
 - Empresa o entitat pública d'habitatge.
 - Gran tenedor, definit com persona física o jurídica que es titular d'una de las següents (alternatives):
 - Més de 10 immobles urbans, excloent pàrquings i trasters.
 - Una superfície construïda de més de 1.500 m2.
 - Arrendatari (alternatiu)
 - Reunir una de les següents:
 - Ser **autònom** afiliat i en una situació d'alta a la Seguretat Social, abans de l'entrada en vigor de l'estat d'alarma o;
 - Reunir les condicions per a ser considerat **pyme** conforme al art. 257.1 LSC.
- **Requisits objectius (alternatiu):**
 - Activitat suspesa per la declaració de l'estat d'alarma.
 - Per a demostrar aquest extrem, certificat emès per l'autoritat competent.
 - Activitat no directament suspesa, però s'ha sofert una reducció de la facturació del mes natural anterior al que se sol·licita l'ajornament en, almenys, un 75 per cent, en relació amb la facturació mitjana mensual del trimestre al qual pertany aquest mes referit a l'any anterior.
 - Per a demostrar aquest extrem, s'haurà de presentar declaració responsable, podent l'arrendador sol·licitar que se li mostrin els llibres comptables amb motius acreditatius.

Finalment, en el seu art. 5, el Reial decret Llei 15/2020 estableix les conseqüències de l'aplicació indeguda de l'ajornament temporal i extraordinari en el pagament de la renda, que implicarà el següent:

- Indemnització per danys i perjudicis.
- Asunción de les despeses generades per l'aplicació d'aquestes mesures excepcionals.
- Responsabilitats d'un altre ordre que poguessin sorgir.