

REIAL DECRET LLEI 21/2020, DE 21 D'ABRIL, DE MESURES URGENTS COMPLEMENTÀRIES PER DONAR SUPORT A L'ECONOMIA I L'OCUPACIÓ

RESUM DELS ASPECTES QUE AFECTEN ALS LLOGUERS:

Es tracta en aquest RDL de mesures que afecten exclusivament als contractes de lloguer per a ús diferent del d'habitatge, com a mesures complementàries a les aplicades en el RDL 11/2020 de 31 de març, que afectaven exclusivament als habitatges.

El llogater, autònom o PIME, ha de complir uns requisits per accedir a aquestes mesures; el que en l'anterior RDL 11/2020 es denominava "situació de vulnerabilitat".

Les mesures, en realitat la mesura, és la moratòria en el pagament de la renda, que s'aplicarà a partir d'avui, i segons el perfil de propietari:

A. Propietaris (persones físiques o jurídiques) amb més de 10 immobles:

El llogater que compleixi els requisits establerts podrà sol·licitar a l'arrendador la moratòria en el pagament de la renda, en el termini màxim d'un mes des de l'entrada en vigor de l'RDL (o sigui fins al 23 de maig), mentre durin l'estat d'alarma i les seves pròrrogues, per un màxim de quatre mesos. La renda s'ajornarà, sense penalitzacions ni interessos, mitjançant el fraccionament de les quotes en un termini màxim de dos anys, sempre dins el període de vigència del contracte o les seves pròrrogues. Aquesta moratòria ha de ser acceptada pel propietari, sempre que no hi hagi pacte o acord previ entre ambdues parts.

B. Propietaris (persones físiques o jurídiques) amb 10 immobles o menys:

El llogater que compleixi els requisits establerts podrà sol·licitar en el termini d'un mes des de l'entrada de l'RDL (o sigui fins al 23 de Maig), l'ajornament temporal i extraordinari del pagament de la renda, sempre que no s'hagi pactat amb anterioritat el citat ajornament o una rebaixa del lloguer. **No es diu en aquest cas que aquest ajornament hagi de ser acceptat pel propietari.** Es possibilita que les parts puguin disposar lliurement de la fiança dipositada segons l'art. 36 de la LAU, per compensar el pagament total o parcial d'alguna mensualitat. En aquest cas, s'haurà de reposar l'import de la fiança en el termini màxim d'un any.

REQUISITS D'AUTÒNOMS I PIMES LLOGATERS PER TENIR DRET A ACCEDIR A AQUESTES MESURES

1. En el cas de contracte d'arrendament d'un immoble afecte a l'activitat econòmica desenvolupada per l'autònom:

- a) Estar afiliat i en situació d'alta en el règim especial de la Seguretat Social dels treballadors per compte propi o autònoms o en el règim especial de la Seguretat Social dels Treballadors de la Mar o, si s'escau, en una de les mutualitats substitutòries del RETA, en la data de la declaració de l'estat d'alarma mitjançant el Reial Decret 463/2020, de 14 de març, pel qual es declara l'estat d'alarma per a la gestió de la situació de crisi sanitària ocasionada pel COVID- 19.
- b) Que la seva activitat hagi quedat suspesa com a conseqüència de l'entrada en vigor de Reial Decret 463/2020, de 14 de març, o per ordres dictades per l'autoritat competent i les autoritats competents delegades a l'empara de l'esmentat Reial Decret.
- c) En el cas que la seva activitat no es vegi directament suspesa com a conseqüència de l'entrada en vigor de Reial Decret 463/2020, de 14 de març, s'haurà d'acreditar la reducció de la facturació del mes natural anterior al qual se sol·licita l'ajornament en, almenys, un 75 per cent, en relació amb la facturació mitjana mensual del trimestre al qual pertany l'esmentat mes referit a l'any anterior.

2. En cas de contracte d'arrendament d'immoble afecte a l'activitat econòmica desenvolupada per una pime:

- a) Que no se superin els límits que estableix l'article 257.1 de Reial Decret Legislatiu 1/2010, de 2 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Societats de Capital.
- b) Que la seva activitat hagi quedat suspesa com a conseqüència de l'entrada en vigor de Reial Decret 463/2020, de 14 de març, o per ordres dictades per l'autoritat competent i les autoritats competents delegades a l'empara de l'esmentat Reial decret.
- c) En el cas que la seva activitat no es vegi directament suspesa en virtut del que preveu el Reial Decret 463/2020, de 14 de març, s'haurà d'acreditar la reducció de la seva facturació del mes natural anterior del qual se sol·licita l'ajornament en, almenys, un 75 per cent, en relació amb la facturació mitjana mensual del trimestre al qual pertany l'esmentat mes referit a l'any anterior.