

## NOVEDADES EN MATERIA DE ARRENDAMIENTOS PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA

### “REAL DECRETO-LEY 35/2020, DE 22 DE DICIEMBRE, DE MEDIDAS URGENTES DE APOYO AL SECTOR TURÍSTICO, LA HOSTELERÍA Y EL COMERCIO Y EN MATERIA TRIBUTARIA”

#### I. INTRODUCCIÓN

Con fecha 23 de diciembre de 2020 se ha publicado en el Boletín Oficial del Estado el Real Decreto-ley 35/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes de apoyo al sector turístico, la hostelería y el comercio y en materia tributaria (en adelante, el “**RD-ley 35/2020**”), el cual ha entrado en vigor el día 24 de diciembre de 2020 por el que, entre otras cuestiones, se han aprobado determinadas medidas que afectan a los contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda.

Según su Exposición de Motivos, las medidas aprobadas pretenden reducir los gastos fijos de arrendamiento que soportan empresas y autónomos que se han visto obligadas a suspender su actividad o que han sufrido una reducción drástica de su facturación tras la aprobación del Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, por el que se declaró el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-CoV-2 (el “**RD 926/2020**”).

#### II. MEDIDAS ADOPTADAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTOS PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA

- **Alcance de las medidas.** Los arrendatarios que cumplan los requisitos descritos en el apartado e) siguiente, podrán solicitar al arrendador, cuando este sea una empresa o entidad pública, o un gran tenedor, entendiendo por tal la persona física o jurídica que sea titular de más de diez (10) inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de mil quinientos metros cuadrados (1.500 m<sup>2</sup>), una de las siguientes alternativas:
  - a) una **reducción** del cincuenta por ciento (50%) de la renta durante el tiempo que dure el estado de alarma declarado por el RD 926/2020 y sus eventuales prórrogas (actualmente, en vigor hasta el próximo 9 de mayo de 2021) y que podrá extenderse a las mensualidades siguientes, hasta un máximo de cuatro (4) meses desde la finalización del estado de alarma (actualmente, sin perjuicio de las prórrogas que puedan establecerse, hasta el 9 de septiembre de 2021); o
  - b) una **moratoria** en el pago de la renta que se aplicará durante el mismo periodo anterior. Dicha renta se aplazará, sin penalización ni devengo de intereses. El pago aplazado de las rentas se podrá realizar durante un periodo de dos (2) años a contar desde la finalización de la moratoria, siempre que el contrato de arrendamiento continúe en vigor, repartiéndose los importes aplazados de manera proporcional a lo largo del periodo.

Estas medidas (reducción o moratoria) no afectarán a la obligación de pago de gastos comunes por el arrendatario, que deberá seguir abonando.

- c) **Procedimiento.** El arrendatario que cumpla los requisitos del apartado e) siguiente debe comunicar al arrendador antes del 31 de enero de 2021 su voluntad de acogerse a la medida y el arrendador, en un plazo máximo de siete (7) días hábiles desde que el arrendatario le haya formulado su solicitud por un medio fehaciente, debe optar por la reducción de la renta o por la moratoria.

A partir de la siguiente mensualidad, se aplicará automáticamente la medida elegida por el arrendador, o, en defecto de comunicación expresa en plazo, se aplicará la solicitada por el arrendatario.

- d) **Excepción (acuerdo previo entre las partes).** Las medidas anteriores se aplicarán salvo que las partes hayan alcanzado un acuerdo previo para la reducción temporal de la renta o una moratoria en el pago de la misma. A estos efectos, entendemos que este acuerdo previo debería resultar aplicable al período comprendido por el estado de alarma declarado por el RD 926/2020 y sus prórrogas, así como a un máximo de cuatro (4) meses posteriores a la finalización de la última prórroga de dicho estado de alarma.

Así, en caso de que las partes hubieran llegado a un acuerdo que afectara únicamente a una parte de este periodo, las medidas del RD-ley 35/2020 también resultarán de aplicación, pero únicamente para la parte del período no afectada por el acuerdo de las partes.

- e) **Requisitos de los arrendatarios:**

(i) **Autónomos:**

- 1) Estar afiliado y en situación de alta, en la fecha de la declaración del estado de alarma mediante el RD 926/2020, 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.
- 2) **Que su actividad haya quedado suspendida** como consecuencia de la entrada en vigor del RD 926/2020, o por órdenes dictadas por la Autoridad competente y las Autoridades competentes delegadas al amparo del referido real decreto.
- 3) En el supuesto de que su actividad no se vea directamente suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del RD 926/2020, se deberá acreditar la **reducción de la facturación del mes natural anterior al que se solicita el aplazamiento o**

**reducción de la renta en, al menos, un setenta y cinco por ciento (75%)**, en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior.

**(ii) Pymes:**

- 1) Que no se superen los límites establecidos en el artículo 257.1 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, esto es, que durante dos (2) ejercicios consecutivos reúnan, a la fecha de cierre de cada uno de ellos, al menos dos de las circunstancias siguientes:
  - (i) Que el total de las partidas del activo no supere los cuatro millones de euros (4.000.000,00€).
  - (ii) Que el importe neto de su cifra anual de negocios no supere los ocho millones de euros (8.000.000,00€).
  - (iii) Que el número medio de trabajadores empleados durante el ejercicio no sea superior a cincuenta (50).
- 2) **Que su actividad haya quedado suspendida** como consecuencia de la entrada en vigor del RD 926/2020, o por órdenes dictadas por la Autoridad competente y las Autoridades competentes delegadas al amparo del referido Real Decreto.
- 3) En el supuesto de que su actividad no se vea directamente suspendida en virtud de lo previsto en el RD 926/2020, se deberá acreditar la **reducción de su facturación del mes natural anterior al que se solicita el aplazamiento o reducción de la renta en, al menos, un setenta y cinco por ciento (75%)**, en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior.

El cumplimiento de los requisitos se deberá acreditar mediante la presentación de la siguiente documentación:

- a) La reducción de actividad se acreditará inicialmente mediante la presentación de una declaración responsable en la que, sobre la base de la información contable y de ingresos y gastos, se haga constar la reducción de la facturación mensual en, al menos, un setenta y cinco por ciento (75%), 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.

- b) La suspensión de actividad se acreditará mediante certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o por la entidad competente para tramitar el cese de actividad extraordinario regulado en el artículo 17 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, en su caso, sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado.
- f) **Consecuencias de la aplicación indebida de la reducción o el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta.** Los arrendatarios que se hayan beneficiado de la reducción o del aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta sin reunir los requisitos establecidos, 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.
- **Otros arrendadores.** En el caso de los arrendamientos con arrendadores que no sean titulares de más de diez (10) inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de mil quinientos metros cuadrados (1.500 m<sup>2</sup>), los arrendatarios que cumplan los requisitos previstos en el apartado e) anterior podrán solicitar, antes del 31 de enero de 2021, 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.

Exclusivamente en el marco del acuerdo al que se refiere el apartado anterior, las partes podrán disponer libremente de la fianza, que podrá servir para el pago total o parcial de alguna o algunas mensualidades de la renta arrendaticia. En caso de que se disponga total o parcialmente de la misma, el arrendatario deberá reponer el importe de la fianza dispuesta en el plazo de un (1) 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 (1) año.

- **Arrendadores en concurso.** Por último, las medidas previstas (reducción o moratoria) no serán aplicables cuando el arrendador se encuentre en concurso de acreedores o si la aplicación de dichas medidas provoca que el arrendador se encuentre en probabilidad de insolvencia o ante una insolvencia inminente o actual, de acuerdo con lo previsto en la Ley Concursal; en cuyo caso deberá acreditar encontrarse en alguna de las situaciones previstas.

\* \* \*