



MEMORÁNDUM DE MEDIDAS EXTRAORDINARIAS DIRIGIDAS A ARRENDAMIENTOS DE LOCAL DE NEGOCIO DEL 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

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 introduce diversas medidas extraordinarias en materia de arrendamiento de locales de negocio, que consideramos de interés y que detallamos a continuación:

Beneficiarios de las medidas dirigidas a Arrendamientos para uso distinto del de vivienda con grandes tenedores.

Las medidas establecidas en el Real Decreto-ley 35/2020, se dirigen a trabajadores autónomos y Pymes que cumplan con los siguientes requisitos:

1. Autónomos:

- a) Estar afiliado y en situación de alta, en la fecha de la declaración del estado de alarma mediante el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, 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 926/2020, de 25 de octubre, o por órdenes dictadas por la Autoridad competente y las Autoridades competentes delegadas al amparo del referido real decreto o,
- c) Que puedan acreditar la reducción de la facturación del mes natural anterior al que se solicita la medida en, al menos, un 75 por ciento, en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior, en el supuesto de que su actividad no se vea directamente suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre.

2. Pymes:

- a) 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, establecidos para poder formular balance y estado de cambios de patrimonio neto abreviados.
- b) Que su actividad haya quedado suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, o por órdenes dictadas por la Autoridad competente y las Autoridades competentes delegadas al amparo del referido real decreto o,
- c) Que pueda acreditar la reducción de su facturación del mes natural anterior al que se solicita la medida en, al menos, un 75 por ciento, en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior, en el supuesto de que su actividad no se vea directamente suspendida en virtud de lo previsto en el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre.

Medidas dirigidas a Arrendamientos para uso distinto del de vivienda con grandes tenedores.

El arrendatario de un inmueble para uso distinto del de vivienda, de conformidad con lo previsto en el artículo 3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, o de industria, que cumpla con los requisitos que han quedado expuestos podrá, **antes del 31 de enero de 2021**, solicitar al arrendador, cuando este sea una empresa o entidad pública, o un gran tenedor, (aquel que sea titular de más de 10 inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m²) una de las siguientes alternativas:

- a) Una reducción del 50 por ciento de la renta durante el tiempo que dure el estado de alarma declarado por Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, por el que se declara el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-CoV-2, y sus prórrogas, y que podrá extenderse a las mensualidades siguientes, hasta un máximo de cuatro meses.
- b) Una moratoria en el pago de la renta arrendaticia que se aplicará durante el periodo de tiempo que dure el estado de alarma declarado por Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre y sus prórrogas, y podrá extenderse a las mensualidades siguientes, hasta un máximo de cuatro meses. Dicha renta se aplazará, sin penalización ni devengo de intereses, y el pago se podrá realizar durante un periodo de dos años a contar desde la finalización de la moratoria, y siempre dentro del plazo a lo largo del cual continúe la vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas, repartiéndose los importes aplazados de manera proporcional a lo largo del período.

En los casos en los que en el contrato de arrendamiento esté previsto el pago, además de la renta, de otros gastos derivados de servicios de mantenimiento o de otro tipo, y de los cuales el arrendatario se beneficia, estos gastos comunes quedarán excluidos de reducción o moratoria a las que hacemos referencia.

Si las partes sí hubiesen llegado a un acuerdo sobre la reducción de la renta o la moratoria de su pago que afectara únicamente a una parte del período comprendido por el estado de alarma declarado por el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, y sus prórrogas, así como a un máximo de cuatro meses posteriores a la finalización de la última prórroga de dicho estado de alarma, las medidas que hemos comentado con anterioridad también resultarán de aplicación, pero únicamente para la parte del período no afectada por el acuerdo de las partes.

En estos casos en los que el arrendador es una empresa o entidad pública, o un gran tenedor, el arrendador deberá comunicar expresamente su decisión al arrendatario, en el plazo máximo de siete días hábiles, desde que la arrendataria le haya formulado su solicitud por un medio fehaciente. A partir de la siguiente mensualidad arrendaticia al fin de ese plazo, se **aplicará automáticamente la medida elegida por el arrendador de entre las descritas en los apartados a y b del apartado 1, o, en defecto de comunicación expresa en plazo, la solicitada por el arrendatario.**

Medidas dirigidas a otros arrendamientos para uso distinto del de vivienda

Los arrendatarios de inmuebles para uso distinto del de vivienda de conformidad con lo previsto en el artículo 3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, o de industria, cuyo arrendador no sea una empresa o entidad pública, o un gran tenedor, y que cumplan los requisitos expuestos, podrán solicitar al arrendador, **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 prevista en el artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, 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 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 año.

A diferencia de los contratos de arrendamiento suscritos con empresa o entidad pública, o un gran tenedor, en estos contratos se estará a la voluntad de las partes, no quedando obligado el arrendador a aceptar la aplicación de la medida ni siendo posible su aplicación automática.

Por último, 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 establece la exclusión de estas medidas a aquellos arrendadores que puedan acreditar encontrarse incursos en concurso de acreedores, o cuando, como consecuencia de la aplicación de las medidas previstas en dicho artículo, el arrendador se encuentre en probabilidad de insolvencia o ante una insolvencia inminente o actual, de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal.

Si consideran necesario cualquier aclaración adicional, por favor no duden en contactar con nosotros.

Reciban un cordial saludo

Noemí Blanquer / Alejandro Carbonell
Socios A2N Estudio Jurídico y Fiscal, S.L.P