



Medidas extraordinarias dirigidas a arrendamientos de locales de negocios

El BOE del 23 de diciembre de 2020 ha publicado 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, entre las que se regulan determinadas medidas que conciernen a los contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda.

A) Arrendatarios que pueden acceder a las medidas:

Los arrendatarios que tengan la condición de autónomos y pymes cuando cumplan los siguientes requisitos:

- En el caso de los autónomos, el arrendatario debe estar afiliado y en situación de alta, en la fecha de la declaración del estado de alarma mediante el Real Decreto 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.
- En el caso de las pymes, no debe superar los límites establecidos en el artículo 257.1 de la Ley de Sociedades de Capital, es decir, (i) total de partidas del activo no superior a 4 millones de euros; (ii) importe neto de la cifra anual de negocios no superior a 8 millones de euros, y; (iii) número medio de trabajadores empleados durante el ejercicio no superior a 50.

Además, en ambos supuestos deberán darse también los siguientes requisitos:

- Debe tratarse de arrendamientos de inmuebles **afectos a la actividad económica del arrendatario**.
- Su **actividad debe haber 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. Deberá acreditarse 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.

TODAS LAS CIRCULARES DE ESCURA EN NUESTRO BLOG - <https://blog.escura.com>



Las circulares de **Escura** tienen carácter meramente informativo, resumen disposiciones que por carácter limitativo propio de todo resumen pueden requerir de una mayor información. La presente circular no constituye asesoramiento legal.

©La presente información es propiedad de **Escura** quedando prohibida su reproducción sin permiso expreso.

- En el caso de que la actividad no haya sido directamente suspendida, sino **reducida**, 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 **75%, en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior**. Deberá acreditarse 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 75 por ciento, 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) Atendiendo al carácter del Arrendador:

- **Empresa o entidad pública o grandes tenedores** (persona física o jurídica que sea titular de más de 10 inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m2):

En ausencia de acuerdo entre las partes, el arrendatario podrá optar por solicitar **antes del 31 de enero de 2021**, una de las siguientes alternativas **(a) una reducción del 50% de la renta arrendaticia; o (b) una moratoria en el pago de la renta arrendaticia**, sin penalización ni devengo de intereses.

La persona **arrendadora comunicará expresamente su decisión a la arrendataria**, 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 el apartado anterior, o, en defecto de comunicación expresa en plazo, la solicitada por el arrendatario**.

La medida elegida se aplicará durante el 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 4 meses.

Si se opta por la moratoria, el pago aplazado de las rentas se podrá realizar, de forma proporcional, durante un periodo de 2 años a contar desde la finalización de la moratoria, y siempre dentro del plazo de vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas.

Si en el contrato de arrendamiento está previsto el pago 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 las medidas previstas anteriormente.

En caso de que las partes hubieran 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, aunque la posible reducción prevista en este RDL sólo se aplicaría para la parte del período no afectada por el acuerdo de las partes.

- Otros arrendadores

El arrendatario **podrá 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 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.

C) Consecuencias de la aplicación indebida de la reducción y el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta.

Los arrendatarios que se hayan beneficiado de la reducción y del aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta sin reunir los requisitos establecidos en el RDL, 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.

D) Exclusión de la aplicación de la medida a arrendadores incursos en concurso de acreedores.

TODAS LAS CIRCULARES DE ESCURA EN NUESTRO BLOG - <https://blog.escura.com>



Las circulares de **Escura** tienen carácter meramente informativo, resumen disposiciones que por carácter limitativo propio de todo resumen pueden requerir de una mayor información. La presente circular no constituye asesoramiento legal.

©La presente información es propiedad de **Escura** quedando prohibida su reproducción sin permiso expreso.

Las medidas previstas en el RDL no resultarán de aplicación cuando la persona arrendadora se encuentre 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.

El arrendador que pretenda la aplicación de este artículo deberá acreditar encontrarse en alguna de las situaciones previstas en él.

El RDL entra en vigor con efectos el día 24 de diciembre de 2020.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/23/pdfs/BOE-A-2020-16823.pdf>



TODAS LAS CIRCULARES DE ESCURA EN NUESTRO BLOG - <https://blog.escura.com>



Las circulares de **Bufete Escura** tienen carácter meramente informativo, resumen disposiciones que por carácter limitativo propio de todo resumen pueden requerir de una mayor información. La presente circular no constituye asesoramiento legal.

©La presente información es propiedad de **Bufete Escura** quedando prohibida su reproducción sin permiso expreso.