

## **Medidas para reducir los gastos fijos de arrendamientos de locales de negocios que soportan empresas y autónomos (RD-ley 35/2020, de 22 de diciembre)**

En el BOE del día 23 de diciembre, se ha publicado el Real Decreto-ley 35/2020, de 22 de diciembre, que recoge nuevas medidas de apoyo al sector turístico, la hostelería y el comercio, destacando una rebaja del 50% del alquiler sobre los locales que pertenezcan a una empresa o entidad pública o a grandes propietarios (con más de 10 inmuebles, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m<sup>2</sup>).

Le informamos que en el BOE del día 23 de diciembre, se ha publicado el Real Decreto-ley 35/2020, de 22 de diciembre (con entrada en vigor el día 24 de diciembre), por el que se aprueba un plan de choque para la hostelería y el comercio, dos de los sectores más afectados por la crisis sanitaria del Covid-19. La medida estrella de la reforma incluye una rebaja del 50% del alquiler sobre los locales que pertenezcan a una empresa o entidad pública o a grandes propietarios (con más de 10 inmuebles, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m<sup>2</sup>). Quedarán excluidos otros gastos derivados de servicios de mantenimiento o de otro tipo, y de los cuales el arrendatario se beneficia.

Se trata de ayudar al sector Horeca (restauración, hostelería y cafeterías) y el comercio con el objetivo de dar "mayor certidumbre" a la planificación del ejercicio 2021 y minimizar costes.

### **Arrendamientos para uso distinto del de vivienda con grandes tenedores**

1. En ausencia de un acuerdo entre las partes para la reducción temporal de la renta o una moratoria en el pago de la misma, la persona física o jurídica arrendataria de un contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda (art. 3 Ley 29/1994, de 24 de noviembre), o de industria, que cumpla los requisitos previstos, podrá antes del 31 de enero de 2021 solicitar de la persona arrendadora, cuando esta sea una empresa o entidad pública, o un gran tenedor, entendiendo por tal la 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 m<sup>2</sup>, una de las siguientes alternativas:

a) Una reducción del 50 por ciento de la renta arrendaticia durante el tiempo que dure declara el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-CoV-2, y sus prórrogas y 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, a partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia al fin del plazo señalado en el apartado 3. El pago aplazado de las rentas 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.

2. En los casos en los que en el contrato de arrendamiento esté previsto el pago, además de la renta arrendaticia, 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 en el apartado anterior.

3. 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 los apartados a) y b), o, en defecto de comunicación expresa en plazo, la solicitada por el arrendatario.

4. 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, los apartados 1 y 2 de este artículo también resultarán de aplicación, pero la medida correspondiente prevista en el apartado 1 se aplicará únicamente para la parte del período no afectada por el acuerdo de las partes.

**Atención.** Lo dispuesto **no resultará de aplicación cuando la persona arrendadora se encuentre en concurso de acreedores** o cuando, como consecuencia de la aplicación de las medidas previstas, 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. Del mismo modo, el arrendador que pretenda la aplicación de la exclusión de la aplicación de la medida a arrendadores incursos en concurso de acreedores deberá acreditar encontrarse en alguna de las situaciones previstas en él.

#### **Otros arrendamientos para uso distinto del de vivienda.**

1. La persona física o jurídica arrendataria de un contrato de arrendamiento 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 sea distinto de los definidos en el artículo 1, y cumpla los requisitos previstos en el artículo 3, podrá solicitar de la persona arrendadora, 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.

2. 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.

#### **Requisitos de los autónomos y pymes arrendatarios para solicitar la reducción del alquiler del local comercial**

Podrán acceder a las medidas previstas en los artículos 1 y 2, los trabajadores autónomos y pymes arrendatarios de bienes inmuebles para uso distinto del de vivienda cuando cumplan los siguientes requisitos:

1. En el caso de **contrato de arrendamiento de un inmueble afecto a la actividad económica desarrollada por el trabajador AUTÓNOMO:**

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.

**Atención.** 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, 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 por ciento, en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior.

## **2. En caso de contrato de arrendamiento de inmueble afecto a la actividad económica desarrollada por una PYME:**

a) Que no se superen los límites establecidos en el art. 257.1 Ley de Sociedades de Capital.

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.

**Atención.** 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, 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 75 por ciento, en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior.

### **¿Cómo acreditar los requisitos?**

El cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo anterior, se acreditará por la persona arrendataria ante la arrendadora 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 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) 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.

### **Consecuencias de la aplicación indebida de reducción y aplazamiento en el pago de la renta**

Las personas arrendatarias 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 artículo 3, 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.

Ver: Plan de refuerzo a la hostelería, el comercio y el turismo (PDF)

Pueden ponerse en contacto con este despacho profesional para cualquier duda o aclaración que puedan tener al respecto.

Un cordial saludo,



**Dept. Jurídico**

**GORRIZ-ARIAS Consulting**

tel. 93.452.60.60 fax. 93.454.63.83

[www.gorriz-arias.com](http://www.gorriz-arias.com)