

REF. JUR.: 2021/01

FECHA: 11-01-2021

ASUNTO: MEDIDAS EXTRAORDINARIAS DIRIGIDAS A ARRENDAMIENTOS DE LOCALES DE NEGOCIOS.

Estimado cliente.

Con fecha 23-12-2020 se ha publicado en el B.O.E. el RDL 35/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes de apoyo al sector turístico, la hostelería y el comercio y en materia tributaria, con entrada en vigor el 24-12-2020. Procedemos a enviarle esta circular para referirnos a las medidas más reseñables relativas a arrendamientos de locales de negocios y de industria.

A estos efectos, les recordamos que, mediante Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, se declaró el estado de alarma con finalización a las 00:00 horas del día 9 de noviembre de 2020, que posteriormente fue prorrogado por el art. 2 del Real Decreto 956/2020, de 3 de noviembre, hasta las 00:00 horas del día 9 de mayo de 2021.

Las siguientes medidas, han sido establecidas teniendo en cuenta la duración del estado de alarma, y se podrán solicitar a los arrendadores, por parte de aquellos inquilinos o arrendatarios que sean trabajadores autónomos o PYMES que reúnan los requisitos que se indican en el apartado 3 siguiente, antes del 31 de enero de 2021.

1. Arrendamientos de locales de negocio o de industria, en el caso de que el arrendador sea un gran tenedor:

Se establece que, en ausencia de 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, es decir, de local de negocio o de industria, podrá solicitar antes del 31 de enero de 2021 de la persona arrendadora, cuando ésta 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 1.500m²), una de las siguientes alternativas:

a) Una reducción del 50 por ciento de la renta durante el periodo de tiempo que dure el estado de alarma, que podrá extenderse a las mensualidades siguientes, hasta un máximo de cuatro meses.



b) Una moratoria en el pago de la renta, sin penalización ni devengo de intereses, durante el periodo de tiempo que dure el estado de alarma y podrá extenderse a las mensualidades siguientes, hasta un máximo de cuatro meses.

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 periodo.

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 las opciones a) y b) anteriores o, en defecto de comunicación expresa en plazo, la solicitada por el arrendatario.

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 beneficie, estos gastos comunes quedarán excluidos de las medidas anteriormente indicadas.

En caso de que las partes hubieran llegado a un acuerdo anteriormente sobre la reducción de la renta o la moratoria de su pago, que afectara únicamente a una parte del periodo comprendido por el estado de alarma, así como a un máximo de cuatro meses posteriores a su finalización, las medidas indicadas en esta norma podrán ser aplicadas para el periodo restante no afectado por el acuerdo de las partes.

Las medidas indicadas no resultarán de aplicación cuando el arrendador se encuentre en concurso de acreedores o cuando, como consecuencia de la aplicación de estas medidas, 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.

2. Arrendamientos de locales de negocio o de industria en el caso de que el arrendador no sea considerado un gran tenedor:

Se establece que la persona física o jurídica arrendataria de un contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda de conformidad que reúna los requisitos indicados en el apartado 3 siguiente, podrá solicitar del 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.

Se permite excepcionalmente que, exclusivamente en el marco de este acuerdo, se pueda disponer libremente de la fianza, que podrá servir para el pago total o parcial de alguna o algunas mensualidades de la renta. En tal caso el arrendatario deberá reponer



el importe de la fianza dispuesta en el plazo de un año desde la celebración del acuerdo o de ser menor en el plazo que reste de vigencia del contrato.

3. Requisitos para solicitar las medidas anteriores que han de reunir las personas físicas o jurídicas arrendatarias que sean trabajadores autónomos o sociedades PYMES.

En el caso de contrato de arrendamiento de un inmueble afecto a la actividad económica desarrollada por un trabajador autónomo:

i) 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 (RETA) 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.

ii) 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.

iii) 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.

En caso de contrato de arrendamiento de inmueble afecto a la actividad económica desarrollada por una sociedad PYME:

i) 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 el total de las partidas del activo no supere los cuatro millones de euros.
- Que el importe neto de su cifra anual de negocios no supere los ocho millones de euros.
- Que el número medio de trabajadores empleados durante el ejercicio no sea superior a cincuenta.

ii) 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.



iii) 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.

Atentamente:

Fdo. César Velasco Muñoz.