

# Medidas en el ámbito de los arrendamientos para uso distinto de vivienda

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, publicado en el BOE del pasado día 23 de diciembre de 2020 ha establecido una serie de medidas a las que podrían acogerse los arrendatarios de locales de negocio en función de quién sea el arrendador y de si concurren en el propio arrendatario determinados requisitos. A continuación se recogen de forma básica algunos de los puntos de esta nueva regulación.

### **1.- ¿En qué consisten las medidas a las que pueden acogerse determinados arrendatarios?**

Si el arrendador es una empresa o entidad pública, o un gran tenedor (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>), cualquiera de estas:

Sin embargo, la prórroga del ERTE no implica seguir aplicando exoneraciones en las cotizaciones a la Seguridad Social.

- 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 y sus prórrogas (pudiendo extenderse a las mensualidades siguientes, hasta un máximo de cuatro meses).
- b) Una moratoria (sin intereses) en el pago de la renta que se aplicará durante el periodo de tiempo que dure el estado de alarma declarado por Real Decreto 926/2020 y sus prórrogas (pudiendo 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 (una vez concluido el plazo de respuesta que se concede al arrendador). 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.

Si el arrendador fuera distinto de los anteriores, el arrendatario podrá solicitar 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. En este caso, 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. 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.

## 2.- ¿Quién puede optar a las medidas?

Salvo que el arrendador se halle en situación de concurso o insolvencia probable o inminente:

- Si el arrendatario es un autónomo y tiene el local afecto a su actividad económica, deberá el arrendatario acreditar:
  - a) 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.
  - b) Que su actividad ha quedado suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto 926/2020 o por órdenes dictadas por la Autoridad competente y las Autoridades competentes delegadas al amparo del referido real decreto.
  - c) En el supuesto de que su actividad no se vea directamente suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto 926/2020, que se ha reducido 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.
- Si el arrendatario es una pyme y tiene el local afecto a su actividad económica, deberá el arrendatario acreditar:
  - a) Que no supera los límites establecidos en el artículo 257.1 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.
  - b) Que su actividad ha quedado suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto 926/2020 o por órdenes dictadas por la Autoridad competente y las Autoridades competentes delegadas al amparo del referido real decreto.
  - c) 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, que se ha reducido 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.

La acreditación de dichos requisitos deberá realizarse (debiendo indemnizar al arrendador de los daños y gastos incurridos en caso de falsedad) por el arrendatario al arrendador de las siguientes maneras:

- La reducción de la actividad: a través de una declaración responsable con base en la información contable que haga constar la reducción de la facturación. El arrendador dispondrá de la facultad para revisar los libros contables del arrendatario.
- La suspensión de la actividad: a través de un certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o el órgano competente sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado.

### 3.- ¿Cómo puede optar a la aplicación de estos beneficios?

- Si el arrendador es una empresa o entidad pública, o un gran tenedor, solicitándolo el arrendatario al arrendador antes de 31 de enero de 2021. En este caso, será obligatoria la aplicación de la medida solicitada, pudiendo elegir el arrendador cuál de las dos se aplica;
- Si el arrendador es distinto de los anteriores, el arrendador no estará obligado a la adopción de la medida solicitada por el arrendatario antes de 31 de enero de 2021.

### 4.- ¿Qué ocurre si arrendador y arrendatario ya habían llegado a un acuerdo a este respecto?

En el caso de arrendador que sea empresa o entidad pública o gran tenedor, las medidas mencionadas resultarán de aplicación, pero únicamente para la parte del período no afectada por el acuerdo de las partes.

PKF Attest

Área Legal



[comunicacion@pkf-attest.es](mailto:comunicacion@pkf-attest.es)



944 24 30 24 | 915 56 11 99