

## **COMENTARIOS Y ACLARACIONES A LAS MEDIDAS EXTRAORDINARIAS DIRIGIDAS A ARRENDAMIENTOS DE LOCALES DE NEGOCIOS**

### **REAL DECRETO 35/2020**

#### **Artículo 1. Arrendamientos para uso distinto del de vivienda con grandes tenedores.**

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, 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 los requisitos previstos en el artículo 3 de este real decreto-ley, **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:

**PARA SER GRAN TENEDOR LOS 10 INMUEBLES PUEDE TENERLOS EL ARRENDADOR SUMANDO PISOS Y LOCALES COMERCIALES, O NO TENIENDO 10 INMUEBLES, QUE CON UN NÚMERO INFERIOR DE INMUEBLES EN PROPIEDAD, LOS METROS CUADRADOS CONSTRUIDOS SUPEREN LOS 1.500 METROS CUADRADOS.**

**EN CASO DE NO CONOCER LA REALIDAD DE LOS INMUEBLES PROPIEDAD DEL ARRENDADOR, SE TENDRÍA QUE SOLICITAR UNA NOTA REGISTRAL DE TODOS LOS INMUEBLES PROPIEDAD DEL MISMO.**

**ES DE HACER NOTAR QUE SI EL ARRENDADOR ES UNA EMPRESA, NO ES NECESARIO QUE SEA UN GRAN TENEDOR, SEGÚN DISPONE ESTE MISMO ARTICULO, PARA SOLICITAR LA REDUCCIÓN DEL 50% O EL APLAZAMIENTO.**

a) Una reducción del 50 por ciento de la renta arrendaticia 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 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.

**COMO EN PRINCIPIO EL ESTADO DE ALARMA ESTA PREVISTO QUE DURE HASTA EL MES DE MAYO DE 2021, SE PODRIA SOLICITAR LA REDUCCIÓN O LA MORATORIA HASTA EL MES DE SEPTIEMBRE DE 2021, SIEMPRE QUE NO SE PRORROGUE A PARTIR DEL MES DE MAYO DEL 2021 EL ESTADO DE ALARMA, POR UN PERIODO MAYOR DE TIEMPO, CON LO CUAL EL PLAZO DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL 2021, AUMENTARIA EN LOS MESES QUE SE PRORROGARA EL NUEVO ESTADO DE ALARMA.**

**ES OBLIGATORIA LA FIRMA DE UN ANEXO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, CON EL ACUERDO ALCANZADO, BIEN DE REDUCCIÓN O BIEN DE MORATORIA, CON LOS MESES QUE CUBRA DICHO ACUERDO, Y EL DETALLE CONCRETO DEL MISMO.**

**DURANTE LOS MESES DE MORATORIA EL ARRENDADOR NO EMITE NINGÚN TIPO DE RECIBO, POR LO QUE NO HABRIA QUE PAGAR NADA MIENTRAS DURE LA MISMA.**

**LA MORATORIA EN NINGÚN CASO PODRA SER SUPERIOR A 24 MESES A PARTIR DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL 2021, Y SIEMPRE DENTRO DE LA VIGENCIA PACTADA DEL CONTRATO CON SUS CORRESPONDIENTES PRORROGAS.**

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 del apartado 1, o, en defecto de comunicación expresa en plazo, la solicitada por el arrendatario.

**LA SOLICITUD AL ARRENDADOR, CON LA MEDIDA QUE EL ARRENDATARIO HAYA ELEGIDO ENTRE LAS DOS POSIBILIDADES DE REDUCCIÓN O MORATORIA, DEBERIA DE HACERSE POR BUROFAX, PARA QUE QUEDE CONSTANCIA EXPRESA DE LA MISMA.**

**LA DECISIÓN ENTRE ACEPTAR LA REDUCCIÓN DEL 50% DE LA RENTA O LA MORATORIA EN EL PAGO CORRESPONDE EXCLUSIVAMENTE AL ARRENDADOR, QUE TENDRA SIETE DÍAS HÁBILES PARA CONTESTAR AL ARRENDATARIO SU DECISIÓN.**

**SOLO EN EL CASO DE QUE NO CONTESTE EN DICHO PLAZO DE TIEMPO, SERA DE APLICACIÓN OBLIGADA LA MEDIDA QUE EL ARRENDATARIO HAYA ELEGIDO Y COMUNICADO AL ARRENDADOR VIA BUROFAX.**

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.

**SI SE HUBIESE ALCANZADO UN ACUERDO ANTERIOR A LA PUBLICACIÓN DE ESTE REAL DECRETO, Y DICHO ACUERDO NO CUBRIERA HASTA SEPTIEMBRE DEL 2021, SERÁ DE APLICACIÓN ESTE DECRETO EN LA REDUCCIÓN DEL 50%, SOLO EN LOS MESES QUE HAYA ENTRE LA FINALIZACIÓN DEL ACUERDO ALCANZADO Y EL MES DE SEPTIEMBRE DEL 2021.**

**CON RESPECTO A LA MORATORIA SE ENTIENDE QUE PUEDE ALCANZAR INCLUSO A PARTE DE LOS MESES DONDE SE HAYA ALCANZADO YA DICHO ACUERDO, CON EL LIMITE DEL MES DE**

**SEPTIEMBRE DE 2021, AL NO LIMITAR ESTA POSIBILIDAD. COMO SI LO HACE CON LA REDUCCIÓN DEL 50%.**

## **Artículo 2. Otros arrendamientos para uso distinto del de vivienda.**

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.

**EN ESTE CASO TODO DEPENDE DE LA VOLUNTAD DEL ARRENDADOR DE LLEGAR A UN ACUERDO, YA QUE SIN DICHA VOLUNTAD, A PESAR DE CUMPLIR CON LOS REQUISITOS PREVISTOS EN EL ARTICULO 3 DE ESTE REAL DECRETO, QUE APARECEN A CONTINUACIÓN, NO SERIA POSIBLE CONSEGUIR EL APLAZAMIENTO DEL ALQUILER PREVISTO EN EL MISMO.**

**YA QUE ESTE REAL DECRETO NO OBLIGA AL ARRENDADOR A LLEGAR A UN ACUERDO, SI SE CONSIGUE, CON FIRMAR UN ANEXO AL CONTRATO EN VIGOR A EFECTOS FISCALES, SERIA SUFICIENTE.**

**LA DURACIÓN DE LA MORATORIA AL NO PONER PLAZO EL DECRETO, COSA QUE SI HACE CON LAS MODALIDADES DEL ARTICULO 1, ENTIENDO QUE DEPENDERÁ DEL POSIBLE ACUERDO QUE SE PUEDA LLEGAR CON EL ARRENDADOR, ASÍ COMO LOS POSIBLES INCREMENTOS, EN CASO DE APLICAR PENALIZACIÓN O INTERESES DE DEMORA, QUE EN EL CASO DEL ARTICULO 1, ESTAN EXPRESAMENTE PROHIBIDOS, PERO NO EN ESTE SUPUESTO DEL ARTICULO 2.**

**LA NOVEDAD DE ESTE ARTICULO RADICA EN LA POSIBILIDAD A EFECTOS FISCALES, DE NO TENER EL ARRENDADOR, QUE DECLARAR LAS RENTAS QUE HAYA APLAZADO HASTA QUE LAS COBRE.**

**LO QUE NO QUEDA CLARO, ES SI HACIENDA PUEDE INTERVENIR CON POSTERIORIDAD A LA FIRMA DEL**

**ACUERDO, PARA DEMOSTRAR QUE EL ARRENDATARIO NO CUMPLIA CON LOS REQUISITOS DEL ARTICULO 3, RESPECTO A LA REDUCCIÓN DE LA FACTURACIÓN EN MAS DE UN 75% CON RESPECTO A LA MEDIA MENSUAL DEL ULTIMO TRIMESTRE DEL 2019, POR LO QUE NO PROCEDERÍA LAS REDUCCIONES FISCALES APLICADAS POR EL ARRENDADOR, Y POR LO TANTO HACIENDO AL ARRENDATARIO RESPONSABLE DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS CAUSADOS, CONFORME DECRETA EL ARTICULO 5 DE ESTE REAL DECRETO Y QUE APARECE A CONTINUACIÓN.**

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.

**ESTA MEDIDA YA FUÉ ACORDADA EN SU DÍA, Y SU UTILIZACIÓN NUEVAMENTE SOLO PODRÁ HACERSE POR EL IMPORTE TOTAL O PARCIAL DE LA FIANZA, QUE SE HAYA REPUESTO DE SU ANTERIOR UTILIZACIÓN.**

### **Artículo 3. Requisitos de los trabajadores autónomos y pymes arrendatarios a efectos de los artículos 1 y 2.**

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.

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, 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 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.

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.

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, 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.

#### **Artículo 4. Acreditación de 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:

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.

**ES OBLIGATORIO EL MOSTRAR LA CONTABILIDAD AL ARRENDADOR, DONDE SE DEMUESTRE LA REDUCCIÓN DEL 75% DE FACTURACIÓN, DEL MES DE DICIEMBRE DEL 2020, CON RESPECTO A LA MEDIA MENSUAL DEL ÚLTIMO TRIMESTRE DEL 2019.**

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.

## **Artículo 5. Consecuencias de la aplicación indebida de la reducción y el aplazamiento temporal y extraordinario 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.

## **Artículo 6. Exclusión de la aplicación de la medida a arrendadores incursos en concurso de acreedores.**

1. Lo dispuesto en el artículo 1 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 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.

2. El arrendador que pretenda la aplicación de este artículo 6 deberá acreditar encontrarse en alguna de las situaciones previstas en él.

