

ALERTA INFORMATIVA: NOVEDADES RELEVANTES EN RELACIÓN A CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA Y DE INDUSTRIA IMPLEMENTADAS POR EL REAL DECRETO-LEY 35/2020, DE 22 DE DICIEMBRE, DE MEDIDAS URGENTES DE APOYO AL SECTOR TURÍSTICO, LA HOSTELERÍA, EL COMERCIO Y EN MATERIA TRIBUTARIA

Como consecuencia de las medidas adoptadas por el 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 (en adelante "**RD 926/2020**"), muchas actividades económicas se han visto obligadas a suspender su actividad o a reducir drásticamente la misma. Por consiguiente, la falta de ingresos o la minoración de los mismos durante el periodo que dure el estado de alarma puede dar lugar a la incapacidad financiera de autónomos y pymes para hacer frente al cumplimiento, total o parcial, de sus obligaciones de pago de renta de locales en alquiler que pone en serio riesgo la continuidad de sus actividades.

Con el objetivo de ofrecer una respuesta que permita abordar dicha situación, se ha publicado, en el Boletín Oficial del Estado, 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 (en adelante "**RDL 35/2020**") -como continuación y mejora del que se propuso por el Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo (en adelante "**RDL 15/2020**")- que establece, entre otras, una serie de medidas dirigidas a reducir los gastos fijos de arrendamiento que soportan empresas y autónomos.

Para entender qué tipo de medidas extraordinarias se establecen en el RDL 35/2020 en materia de arrendamientos para uso distinto del de vivienda y de industria, desde ETL GLOBAL ADD hemos preparado la presente Alerta Informativa sobre aquellas cuestiones que consideramos relevantes y que esperamos que les sean de utilidad.

1. Conceptos establecidos por el RDL 35/2020 en materia de arrendamientos

1.1. Arrendador Gran tenedor: Persona física o jurídica que sea titular de más de 10 inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o de una superficie construida de más de 1500 m².

1.2. Arrendatarios a efectos de las medidas establecidas en el RDL 35/2020:

- Trabajadores autónomos:
 - Estar afiliado y en situación de alta, en la fecha de la declaración del estado de alarma mediante el RD 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.
 - Que su actividad haya quedado suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del RD 926/2020, o por órdenes dictadas por la Autoridad competente y las Autoridades competentes delegadas al amparo del referido real decreto.
 - En el supuesto de que su actividad no se vea directamente suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del RD 926/2020, 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.

- PYME:
 - Se considera PYME a los efectos del RDL 35/2020 aquellas sociedades que reúnan, como mínimo, dos de las siguientes circunstancias:
 - a) Que el total de las partidas del activo no supere los 4.000.000.- Euros.
 - b) Que el importe neto de su cifra anual de negocios no supere los 8.000.000.- Euros.
 - c) Que el número medio de trabajadores empleados durante el ejercicio no sea superior a 50.
 - Que su actividad haya quedado suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del RD 926/2020, o por órdenes dictadas por la Autoridad competente y las Autoridades competentes delegadas al amparo del referido real decreto.
 - En el supuesto de que su actividad no se vea directamente suspendida en virtud de lo previsto en el RD 926/2020, 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%, en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior.

2. Medidas extraordinarias adoptadas

2.1. Arrendamientos para uso distinto del de vivienda o de industria con empresas o entidades públicas o 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, los arrendatarios que tengan la consideración de Trabajadores Autónomos o PYME conforme al apartado 1.2 anterior, de un contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda o de industria podrán, antes del 31 de enero de 2021, solicitar del arrendador, cuando este sea una empresa o entidad pública o un Arrendador Gran Tenedor conforme al apartado 1.1 anterior, acogerse a una de las siguientes alternativas:

- Reducción del 50% de la renta arrendaticia durante el tiempo que dure el estado de alarma declarado por RD 926/2020, y sus prórrogas y podrá extenderse a las mensualidades siguientes, hasta un máximo de 4 meses.
- Moratoria en el pago de la renta arrendaticia que se aplicará durante el periodo de tiempo que dure el estado de alarma declarado por RD 926/2020, y sus prórrogas, y podrá extenderse a las mensualidades siguientes, hasta un máximo de 4 meses. En dichos supuestos:
 - La renta se aplazará, sin penalización ni devengo de intereses.
 - La renta se aplazará a partir de la siguiente mensualidad de renta a contar desde la finalización del plazo de 7 días hábiles contados desde que el arrendatario haya formulado su solicitud por medio fehaciente.
 - El pago aplazado de las rentas se podrá realizar durante un periodo de: (a) 2 años a contar desde la finalización de la moratoria; o (b) dentro del plazo de vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas, si este fuese inferior a 2 años, repartiéndose, en ambos supuestos, los importes aplazados de manera proporcional a lo largo del respectivo período.

Los arrendadores, en el plazo máximo de 7 días hábiles a contar desde la solicitud del arrendatario, deberán comunicar su decisión al arrendatario. En defecto de comunicación expresa, se aplicará la medida solicitada por el arrendatario.

Se exceptúa expresamente del ámbito de dichas medidas, los otros gastos derivados de servicios de mantenimiento o de otro tipo, y de los cuales el arrendatario se beneficia.

Sin perjuicio de que la solicitud de dichas medidas es potestativa para el arrendatario y obligatoria para el arrendador en cuanto a la elección de una de las dos alternativas, se exceptúa de dicha obligatoriedad a los arrendadores que se encuentren en situación de concurso de acreedores o cuando, como consecuencia de la aplicación de dichas 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. En estos casos, el arrendador deberá acreditar encontrarse en alguna de dichas situaciones.

2.2. 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 o de industria que cumpla los requisitos previstos en el apartado 1.2 anterior, cuyo arrendador no sea una empresa o entidad pública o un Arrendador Gran Tenedor, podrá solicitar: (i) el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta; o (ii) una rebaja de la renta, siempre que dicho aplazamiento o rebaja no se hubiera acordado por ambas partes con carácter voluntario con anterioridad.

A la vista del contenido del RDL 35/2020, el arrendador que no sea una empresa o entidad pública o un Arrendador Gran Tenedor no está obligado a aceptar la petición de aplazamiento del pago de la renta de la parte arrendataria.

No obstante lo anterior, con el objetivo de facilitar dicho acuerdo, el RDL 35/2020 autoriza a las partes a disponer libremente de la fianza prevista en el art. 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos para el pago, total o parcial, de alguna o algunas mensualidades de la renta.

En el supuesto que se haya dispuesto, total o parcialmente, de la fianza, el arrendatario deberá reponer la fianza en el plazo de 1 año a contar desde la celebración del acuerdo o en el plazo que reste de vigencia del contrato, cuando este plazo sea inferior.

3. Acreditación de los requisitos

El cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado 1 anterior, se acreditará por la parte 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%, 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 para acreditar la reducción de la actividad.

- 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.

4. 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 exigidos, 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.

El presente documento es una recopilación de la información recabada por ETL GLOBAL ADDIENS, S.L. y cuya finalidad es estrictamente informativa y divulgativa. En definitiva, la información y comentarios en esta Alerta Informativa contenidos no suponen en ningún caso asesoramiento jurídico de ninguna clase y en ningún caso podrá utilizarse esta Alerta Informativa como documento sustitutivo de dicho asesoramiento jurídico. El contenido del presente documento es estrictamente confidencial y no podrá ser divulgado a terceros sin la previa autorización de ETL GLOBAL ADDIENS, S.L.