

## NUEVAS MEDIDAS PARA REDUCIR LOS GASTOS FIJOS DE ARRENDAMIENTOS PARA EMPRESAS Y AUTÓNOMOS

El pasado 22 de diciembre el Boletín Oficial del Estado publicó el **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.**

Este Decreto-Ley contiene una serie de medidas distribuidas en 4 capítulos:

- Capítulo I Medidas para reducir los gastos fijos en materias de arrendamientos que afectan a las empresas y autónomos
- Capítulo II Medidas dentro del ámbito laboral y de seguridad social
- Capítulo III Medidas en materia tributaria (algunas de las cuales estuvieron vigentes con anterioridad)
- Capítulo IV Medidas de flexibilización que permitan el mantenimiento de incentivos regionales y ayuda para garantizar la liquidez del sector turístico

En este resumen te explicamos las medidas para reducir los gastos fijos en materias de arrendamientos que afectan a las empresas y autónomos.

Estas nuevas medidas en materia de arrendamientos son una continuación de aquellas que fueron aprobadas en el Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo. Y, como en aquel decreto-ley, tienen tratamiento diferenciado en función de si el arrendador se o no un gran tenedor.

### 1.- Grans tenedores

En aquel primer Decreto-ley, en el supuesto caso de que las partes no hubieran llegado a un acuerdo con carácter previo ya fuera de moratoria o reducción de la renta, el arrendatario -persona física o jurídica- de un local en el que **el arrendador fuera un gran tenedor** y cumpliera requisitos fijados, tenía derecho a una moratoria automática en el pago de la renta durante todo el plazo de duración del decreto de alarma y de sus prórrogas.

**El nuevo decreto, en el caso de los grandes tenedores**, prioriza el acuerdo entre las partes, y subsidiariamente y de manera alternativa, ante la falta de acuerdo, **el arrendatario antes de 31 de enero de 2021** -persona física o jurídica- podrá pedir la aplicación de una de las dos opciones siguientes:

- Reducción del 50% de la renta mientras dure el estado de alarma decretado el pasado 25 de octubre, con una duración prevista hasta el 9 de mayo de 2021, y hasta un máximo de 4 meses después de su finalización.
- Moratoria mientras dure el estado de alarma decretado el pasado 25 de octubre, con una duración prevista hasta el 9 de mayo de 2021, y hasta un máximo de 4 meses después de su finalización. El aplazamiento se hará efectivo sin penalización ni intereses a partir de la siguiente mensualidad de la comunicación del arrendador de aceptación de esta propuesta del arrendatario. El pago se

podrá dilatar hasta un máximo de 2 años, siempre que el contrato se mantenga vigente y se podrá repartir proporcionalmente a lo largo del plazo.

El arrendador tendrá un plazo de 7 días desde que reciba la petición fehaciente y a partir de la siguiente mensualidad que se devengue aplicará de manera automática aquella de las dos opciones que el arrendador acepte de manera expresa. Si no da a la petición respuesta expresa dentro del plazo de los 7 días, se aplicará la opción elegida por el arrendatario.

Se mantiene la misma definición de gran tenedor en ambos decretos: lo será la persona física o jurídica que resulte titular de más de 10 inmuebles urbanos, excluidos garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m<sup>2</sup>.

**Aquellos otros gastos a cargo del arrendatario previstos en el contrato derivados del mantenimiento o de cualquier otra naturaleza y de los que el arrendatario se beneficia, quedan excluidas de las anteriores medidas de reducción o moratoria.**

En aquellos supuestos en los que las partes hubieran llegado a un acuerdo antes de la entrada en vigor del Decreto-Ley (24-12-2020) que afectara a una parte del período comprendido entre el inicio de la declaración del segundo estado de alarma (25 de octubre de 2020) y sus prórrogas y como máximo 4 meses posteriores a la finalización de su última prórroga, las partes podrán acogerse a las medidas de este Decreto-Ley, si bien, sólo para aquel período de tiempo que no quedara cubierto por el acuerdo de las partes, excepto en cuanto a la obligación de asumir el pago de los otros gastos a los que se hace referencia en el párrafo anterior, que será de aplicación para todo el período al que vaya referido al acuerdo.

## **2.- Otros arrendadores que no tengan la consideración de grandes tenedores**

Se mantiene en este nuevo Decreto-Ley el mismo texto que en el RDL 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo.

El arrendatario **podrá pedir al arrendador -antes de 31 de enero de 2021-** el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta o bien una reducción, en caso de no haber alcanzado un acuerdo voluntario entre ambas partes.

Dentro del marco del acuerdo, las partes pueden aplicar la fianza regulada en la LAU al pago total o parcial de las rentas afectadas. En este supuesto, el arrendatario deberá reponer la fianza dentro del año siguiente al acuerdo o en el plazo que reste de vigencia del contrato, si éste fuera inferior a un año.

## **3.- Requisitos que deberá cumplir el arrendatario**

- **Titular arrendatario autónomo del inmueble de uso diferente al de vivienda afecta a la actividad**
  - Estar afiliado y en situación de alta en la fecha de la declaración del Estado de Alarma decretado el pasado 25 de octubre.

- Actividad suspendida como consecuencia del Decreto de Estado de Alarma o bien por Órdenes dictadas por Autoridad Competente delegada al amparo del mismo.
- En caso de actividad no suspendida, que haya sufrido un descenso de la facturación del mes natural anterior al que se solicita el aplazamiento o la reducción, de al menos un 75% en relación a la facturación media mensual del trimestre al que pertenece el mes de que se trate referido al año anterior.
- **Titular arrendatario pyme del inmueble de uso diferente al de vivienda afecto a la actividad**
  - No superar los límites fijados por el RDL 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital:
    - Aquellas sociedades que puedan formular balance y estado de cambios en su patrimonio neto abreviado, y lo serán aquellas sociedades en las que durante dos ejercicios consecutivos, a la fecha de cierre de cada uno de ellos, se dan al menos dos de las siguientes circunstancias:
      - Que el total de las partidas del activo no supere los 4 millones de euros.
      - Que el importe neto de su cifra anual de negocios no supere los 8 millones de euros.
      - Que el número medio de trabajadores empleados durante el ejercicio no sea superior a 50.
  - Actividad suspendida como consecuencia del Decreto de Estado de Alarma o bien por Órdenes dictadas por Autoridad Competente delegada al amparo del mismo.
  - En caso de actividad no suspendida, que haya sufrido un descenso de la facturación del mes natural anterior al que se solicita el aplazamiento o la reducción, de al menos un 75% en relación a la facturación media mensual del trimestre al que pertenece el mes de que se trate referido al año anterior.

#### **4- Acreditación de los requisitos que deberá cumplir el arrendatario**

La reducción de la actividad deberá hacerse con declaración responsable basada en la información contable y de ingresos y gastos en que se haga constar la reducción de la facturación de acuerdo con los criterios establecidos. El arrendador podrá requerir del arrendatario la exhibición de sus libros contables para poder verificarlo.

La suspensión de la actividad deberá hacerse con certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o por entidad competente para la tramitación de la declaración del cese de la actividad como consecuencia de la Covidien-19.

#### **5.- Aplicación indebida de la reducción y el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta**

Aquellos arrendatarios que se hayan beneficiado de las anteriores medidas 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 cualesquiera otras responsabilidades que se puedan derivar de su conducta.

## **6.- Exclusión de la aplicación de las medidas a los arrendadores en situación de concurso de acreedores**

Aquellos arrendadores que se encuentren en concurso de acreedores o bien cuando, como consecuencia de las medidas de reducción o moratoria, se encuentren en una probable insolvencia o una insolvencia inminente o actual, según los criterios subjetivos y objetivos definidos en la Ley Concursal, quedan excluidos de la aplicación de las medidas contempladas en el Decreto-Ley.

En este supuesto, el arrendador será quien deberá acreditar estar en alguna de las situaciones mencionadas.

