

ZAMORANO & PELETEIRO

Abogados - Lawyers

REPERCUSIONES DE LA ENTRADA EN VIGOR DEL REAL DECRETO LEY 35/2020, DE 22 DE DICIEMBRE RESPECTO DE LOS ARRENDAMIENTOS DE LOCALES DE NEGOCIO

La Organización Mundial de la Salud elevó el pasado 11 de marzo de 2020 la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el SARS-CoV-2 a pandemia internacional.

Para hacer frente a la crisis sanitaria en nuestro país, fue preciso adoptar medidas inmediatas para poder controlar la propagación de la enfermedad. En este sentido, el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declaró el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, permitió hacer frente a la situación de emergencia sanitaria y proteger la salud y la seguridad de la ciudadanía.

El Gobierno puso en marcha un conjunto de medidas desde el mes de marzo para apoyar al tejido productivo y social, minimizar el impacto negativo y lograr sostener una base sobre la que impulsar la actividad económica una vez finalizada la alarma sanitaria. Entre otros, los Reales Decretos-leyes 7/2020, de 12 de marzo, 8/2020, de 17 de marzo, 11/2020, de 31 de marzo, 15/2020, de 21 de abril, o 25/2020, de 3 de julio, implementaron un conjunto de medidas de apoyo a la liquidez, laborales y de sostenimiento de rentas, con especial atención a los autónomos.

La nueva declaración del estado de alarma por Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, por el que se declaró el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-CoV-2, ha supuesto nuevas restricciones a la libre circulación o la suspensión de actos públicos, lo que supone un notable impacto sobre las empresas. **Sin perjuicio de las posibles prórrogas que se acuerden, el estado de alarma actual tiene vigencia hasta el 9 de mayo de 2021.**

En tanto ni la Ley 29/94, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos ni el Código Civil recogen una regulación para la falta de pago de las rentas por causa de fuerza mayor, a falta de acuerdo entre las partes, el Real Decreto Ley 35/2020 pretende fijar un procedimiento al que puedan ajustarse las partes para dar una solución al grave problema de pago de las rentas.

ARRENDAMIENTOS PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA.

1.1) Grandes tenedores

ZAMORANO & PELETEIRO

Abogados - Lawyers

- Supuestos: que la persona arrendadora sea una empresa o entidad pública o un gran tenedor, entendiéndose por tal la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m².

 - En el caso de falta de acuerdo entre las partes sobre reducción de la renta o moratoria de la misma, el arrendatario podrá proponer al arrendador las siguientes alternativas:
 - a) Una reducción del 50% de la renta arrendaticia durante el tiempo que dure el estado de alarma decretado por el Gobierno por medio del Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, sus prórrogas y las mensualidades siguientes, con un máximo de cuatro meses. **Por tanto, el plazo máximo sería hasta el 9 de septiembre de 2021.**

 - b) Una moratoria en el pago de la renta arrendaticia, que afectará al período de tiempo que dure el estado de alarma decretado por el Gobierno por medio del Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre y a las mensualidades siguientes, hasta un plazo máximo de cuatro meses, **es decir, hasta el 9 de septiembre de 2021.**
- Dicha renta se aplazará a partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia, mediante el fraccionamiento de las cuotas durante dos años, que se contarán a partir del cese del estado de alarma o sus prórrogas, o a partir de la finalización del plazo de los cuatro meses antes citado, y siempre que dentro del plazo continúe la vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas. La persona arrendataria no tendrá ningún tipo de penalización y las cantidades aplazadas serán devueltas a la persona arrendadora sin intereses.
- Si, además de la renta, el arrendatario tuviese que abonar otros gastos, dichos importes no se consideran incluidos en los acuerdos anteriores.
 - **Se requiere solicitud fehaciente del arrendatario antes del 31 de enero de 2021.**
 - El arrendador deberá contestar en el plazo máximo de siete días hábiles desde la recepción de la solicitud fehaciente, y se adoptará la medida por la que haya optado. Si no emite contestación en el plazo de siete días, se aplicará la medida solicitada por el arrendatario.

1.2) Arrendadores no comprendidos en el apartado anterior.

- El arrendatario podrá solicitar el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, siempre que dicho aplazamiento o la condonación total o parcial de la misma no se hubiese acordado entre las partes, con carácter voluntario.

ZAMORANO & PELETEIRO

Abogados - Lawyers

- **Se requiere solicitud fehaciente del arrendatario antes del 31 de enero de 2021.**
- Exclusivamente en el marco de dicho acuerdo, las partes podrán disponer libremente de la fianza, que podrá servir para el pago total o parcial de alguna de las mensualidades de renta. En este caso, el arrendatario deberá reponer dicha fianza en el plazo de un año desde la firma del acuerdo o, si el contrato de arrendamiento tuviese una vigencia inferior, antes de la finalización del contrato.
- En este supuesto, el Real Decreto no establece ningún plazo para que el arrendador conteste, ni señala qué ocurre, en caso de que el arrendador no conteste.

1.3) Requisitos de los trabajadores autónomos arrendatarios a efectos de los apartados anteriores.

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.

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.

1.4) Requisitos 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, es decir, que reúnan, al menos, dos de las circunstancias siguientes:

- 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.

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.

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 a 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.

1.5) Acreditación de los requisitos.

El cumplimiento de los requisitos se acreditará por la persona arrendataria ante la arrendadora mediante la presentación de la siguiente documentación:

a) 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.

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 sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado.

1.6) 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 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.

1.7) Exclusión de la aplicación de la medida a arrendadores incursos en concurso de acreedores.

Las medidas previstas en los apartados anteriores no resultarán de aplicación cuando la persona arrendadora se encuentre en concurso de acreedores o cuando, como consecuencia de la aplicación de las medidas previstas, el arrendador se encuentre en probabilidad de insolvencia o ante una insolvencia inminente o actual, de acuerdo con lo establecido en la Ley Concursal.

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

1.8) Gastos deducibles de los rendimientos del capital inmobiliario correspondientes a alquileres de locales a determinados empresarios durante el período impositivo 2021.

Los arrendadores distintos a los grandes tenedores que hubieran suscrito un contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda con un arrendatario que destine el inmueble al desarrollo de una actividad económica clasificada como comercio, restaurantes y hospedaje, reparaciones; agencias de viajes; otros servicios recreativos; salones de peluquería e institutos de belleza y Servicios fotográficos, máquinas automáticas fotográficas y servicios de fotocopias podrán computar en 2021 para el cálculo del rendimiento del capital inmobiliario como gasto deducible la cuantía de la rebaja en la renta arrendaticia que voluntariamente hubieran acordado a partir de 14 de marzo de 2020 correspondientes a las mensualidades devengadas en los meses de enero, febrero y marzo de 2021.

No será aplicable lo establecido en esta disposición cuando la rebaja en la renta arrendaticia se compense con posterioridad por el arrendatario mediante incrementos en las rentas posteriores u otras prestaciones, o cuando los arrendatarios sean una persona o entidad vinculada con el arrendador en el sentido del artículo 18 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades o estén unidos con aquel por vínculos de parentesco, incluido el cónyuge, en línea directa o colateral, consanguínea o por afinidad hasta el segundo grado inclusive.