

Circular arrendamientos

NUEVAS MEDIDAS EXTRAORDINARIAS ADOPTADAS CON OCASIÓN DEL COVID-19 EN DETERMINADOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA

30 de diciembre 2020

Estimados Sres:

La presente circular tiene por finalidad informar sobre las últimas medidas adoptadas por el Gobierno recientemente en materia de arrendamientos para hacer frente a la pandemia COVID-19.

En concreto, vamos a informar sobre las medidas establecidas en 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, "RD-ley 35/2020").

Antes de nada, queremos precisar dos ideas básicas:

- (i) la primera, que las medidas que vamos a comentar **no se aplican a todos los arrendamientos**; en efecto, aquéllas solo se refieren a los contratos en los que concurran todas y cada uno de los presupuestos que vamos a exponer, por lo que quedarán fuera del ámbito de aplicación de estas medidas un gran número de contratos de arrendamiento; y
- (ii) la segunda, que las medidas establecidas por el Gobierno son excepcionales y siempre **juegan en defecto de acuerdo de las partes**; si existe un acuerdo previo, éste prima sobre las medidas normativas.

La regulación de las medidas extraordinarias (Capítulo I del RD-ley 35/2020) tiene por objeto primordial el de reducir los gastos fijos de arrendamiento que soportan determinados arrendatarios (empresas y autónomos) ante la falta o minoración de sus ingresos durante el periodo que dure el estado de alarma decretado 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 (en adelante, "RD 926/2020"). Dichas medidas, en realidad, suponen una continuación de lo propuesto por el *Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo* y que, básicamente, consisten en solicitar una de las siguientes alternativas:



Donostia – San Sebastián
Vitoria – Gasteiz
Pamplona

☎ 943 40 00 35

☎ 945 00 35 35

☎ 948 28 79 99

🌐 www.grupobsk.com
✉ bsk@grupobsk.com



🌐 www.globalaw.net

1. Una reducción del 50 por ciento de la renta arrendaticia (no extensible a gastos por suministros, etc.) durante el tiempo que dure el estado de alarma declarado por el RD 926/2020 y sus prórrogas y podrá extenderse a las mensualidades siguientes, hasta un máximo de cuatro meses.
2. Una moratoria en el pago de la renta arrendaticia (no extensible a gastos por suministros, etc.) que se aplicará durante el periodo de tiempo que dure el estado de alarma declarado por el RD 926/2020 y sus prórrogas y podrá extenderse hasta un máximo de cuatro meses. Dicha moratoria podrá realizarse durante un periodo de dos años, siempre dentro del plazo de vigencia del contrato de arrendamiento o de sus prórrogas repartiéndose los importes aplazados de manera proporcional a lo largo del período. Y todo ello sin devengo de intereses.

Como hemos dicho, estas medidas (reducción de la renta y moratoria) no afectan a todos los contratos, dado que su ámbito vuelve a ser muy concreto y limitado, pues su aplicación solo tendrá lugar si concurren conjuntamente los siguientes requisitos:

- a) Desde el punto de vista objetivo, se exige que se trate de arrendamientos de inmuebles afectos a una actividad económica.
- b) Desde punto de vista del arrendatario, se exige que éste sea un autónomo o una pyme en los que concurren los siguientes presupuestos:
 - De un lado, en el caso de ser autónomos, deberán hallarse afiliados y de alta en los distintos regímenes de la seguridad social o mutualidades sustitutorias; y en el caso de ser pymes, no podrán superar al menos dos de los umbrales previstos para formular balance abreviado (4 millones de activo, 8 millones de cifra anual de negocio y 50 trabajadores).
 - De otro, que como consecuencia de la declaración del estado de alarma, o bien su actividad haya sido suspendida, o bien que la facturación del mes natural anterior a aquel en el que se solicita el aplazamiento se haya reducido, al menos, en un 75% en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior.
- c) Desde el punto de vista del arrendador se exige que éste sea, o bien una empresa o entidad pública o bien un “gran tenedor” (titular de más de 10 inmuebles urbanos - excluyendo garajes y trasteros - o una superficie construida de más de 1.500 metros cuadrados).

Además, como novedad, se establece que las medidas excepcionales expuestas (moratoria o reducción de renta) no resulten de aplicación respecto a los arrendadores que se encuentren en concurso de acreedores ni a los que, como consecuencia de la aplicación de las medidas previstas, se encuentren en probabilidad de insolvencia o ante una insolvencia inminente o actual, de acuerdo con lo establecido en la Ley Concursal.

d) Desde un punto de vista procedimental, las medidas se deben articular como sigue:

- Salvo acuerdo de las partes, se exige que el arrendatario solicite su aplicación al arrendador hasta el día 31 de enero de 2021.
- Junto a su solicitud deberá el arrendatario acreditar el cumplimiento de todos los requisitos exigidos: en el caso de la suspensión de su actividad, mediante certificados expedidos por la entidad competente para tramitar el cese de actividad extraordinario sobre la base de su declaración de cese; y en el caso de reducción de ingresos, mediante una “declaración responsable”, que deberá ser corroborada, si el arrendador lo exige, con su contabilidad.
- La facultad de decisión sobre por cuál de las dos medidas se opta corresponde al arrendador, que deberá comunicar su decisión al arrendatario en el plazo máximo de siete días hábiles desde que el arrendatario le haya formulado su solicitud. A partir de la siguiente mensualidad arrendaticia, se aplicará automáticamente la medida elegida por el arrendador de entre las dos descritas o, en defecto de comunicación expresa por parte de éste, la solicitada por el arrendatario.

Por lo demás, también se prevé:

- Que la persona beneficiada indebidamente de esta medida sea responsable, entre otros, de los daños y perjuicios causados, así como de los gastos ocasionados por su aplicación.
- Que si en el arrendador no concurren los requisitos vistos (empresa o entidad pública o gran tenedor), el arrendatario podrá solicitar la aplicación de la moratoria antes del 31 de enero de 2021, si bien el arrendador no está obligado a soportarla; como máximo está previsto que puedan disponer las partes de la fianza arrendaticia en su día entregada para afectarla al pago de la renta, aunque con la obligación posterior de restituirla.

La presente circular es meramente informativa y, por lo tanto, contiene información de carácter general que no constituye asesoramiento jurídico. En este sentido, si a la vista del contenido del presente documento necesitaran aclarar cualquier aspecto en relación con el contenido del mismo, les rogamos se pongan en contacto con nosotros para que les asesoremos adecuadamente atendiendo a las circunstancias de su caso concreto.

Sin otro particular y esperando que la presente Circular les sea de interés, les saluda muy atentamente.

BSK LEGAL & FISCAL