

Nuevas medidas extraordinarias en materia de arrendamientos de local de negocio

Con la publicación y entrada en vigor, el 23 de diciembre 2020, del *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*, vuelven a adoptarse medidas extraordinarias en materia de arrendamientos de local de negocio y de industria, que los arrendatarios interesados deberán solicitar a sus arrendadores antes del 31 de enero de 2021.

Las medidas más relevantes afectan a los contratos de arrendamiento de local de negocio o de industria en los cuales el arrendador sea un "gran tenedor", recogándose sustancialmente en los artículos 1 a 4 del Real Decreto-ley.

Podrán acogerse a tales medidas los trabajadores autónomos y PYMES que sean arrendatarios de bienes inmuebles para uso distinto del de vivienda o de industria (negocio o industria en funcionamiento) que cumplan los siguientes requisitos:

- En el caso de arrendatarios autónomos:
 - a) Que consten como afiliados y en situación de alta en el régimen de la Seguridad Social previsto a tal efecto a fecha de la declaración del estado de alarma implantado por el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre.
 - b) Que su actividad haya quedado suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del citado Real Decreto 926/2020, o por órdenes dictadas por la autoridad competente;
 - c) De no haberse suspendido directamente la actividad como consecuencia de la entrada en vigor del mismo Real Decreto 926/2020, que acrediten la reducción de la facturación del mes natural anterior al que se solicita el aplazamiento en un setenta y cinco por ciento (75 %) en relación con la facturación media mensual del mismo trimestre del año anterior.

- En el caso de arrendatarios PYMES:
 - a) Que no se superen los límites establecidos en el artículo 257.1 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital;
 - 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;

c) De no haberse suspendido directamente la actividad, que acrediten la reducción de su facturación del mes natural anterior al que se solicita el aplazamiento en, al menos, un setenta y cinco por ciento (75%) en relación con la facturación media mensual del mismo trimestre del año anterior.

Los arrendatarios que deseen acogerse a estas medidas deberán solicitar, antes del 31 de enero de 2021, por medio fehaciente, una de las dos alternativas que se proponen:

- Una reducción del 50 por ciento de la renta durante el tiempo que dure el estado de alarma y sus prórrogas, pudiendo extenderse, como máximo, a las cuatro (4) mensualidades siguientes, o
- Una moratoria en el pago de la renta durante el periodo de tiempo que dure el estado de alarma y sus prórrogas, pudiendo extenderse, como máximo, a las cuatro (4) mensualidades siguientes y pudiendo efectuarse el pago aplazado de las rentas durante un periodo de dos años a contar desde la finalización de la moratoria, siempre dentro del plazo de vigencia del contrato de arrendamiento.

Si previamente las partes hubieran alcanzado algún tipo de acuerdo en cuanto a la reducción de la renta o a la moratoria en el pago de la misma, las medidas anteriores serán de aplicación únicamente para la parte del período no afectada por dicho acuerdo.

Una vez solicitada la medida por el arrendatario, el arrendador debe comunicar expresamente su decisión al arrendatario en el plazo máximo de 7 días hábiles desde la solicitud. Si el arrendador responde en plazo, se aplicará automáticamente la medida elegida por el arrendador de entre las descritas previamente y desde la mensualidad siguiente. En defecto de comunicación expresa del arrendador en plazo, se aplicará automáticamente la solicitada por el arrendatario, asimismo, desde la mensualidad siguiente.

Por último, para que el arrendatario pueda acogerse a una de las opciones propuestas, deberá acreditar el cumplimiento de los requisitos legales que se prevén, debiendo aportar la siguiente documentación:

- **Acreditación de la reducción de la actividad:** declaración responsable en la que, sobre la base de la información contable y de ingresos y gastos, se deje constancia de la reducción de la facturación mensual en, al menos, un 75%, en relación con la facturación media mensual del mismo trimestre del año anterior, debiendo mostrar al arrendador, si se lo solicita, sus libros contables.
- **Acreditación de la suspensión de la actividad:** certificado de la Agencia Estatal de Administración Tributaria o entidad competente para tramitar el cese de actividad extraordinario regulado en el art. 17 del Real Decreto-Ley 8/2020, de 17 de marzo, sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado.

Quedamos a su disposición para cuanto podamos serle útiles en relación con el contenido de esta nota informativa.

Montero Aramburu Abogados
Departamento Civil y Procesal