



Santa Cruz de Tenerife, 28 de diciembre del 2020

Nuevas Medidas sobre los contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda adoptadas por el RDL 35/2020. Publicado en el BOE el 23 de diciembre de 2020.

1.- Ámbito objetivo.

Estas medidas afectan exclusivamente a los arrendamientos para uso distinto del de vivienda. Es decir, para los arrendamientos de locales de negocios. La regulación y alcance de esta normativa es muy distinta según que el arrendador sea o no gran tenedor o empresa pública.

2.- Contratos en los que el arrendador es gran tenedor o empresa pública.

Beneficios a favor del arrendatario.

En defecto de acuerdo entre las partes para la reducción temporal de la renta o una moratoria en el pago del alquiler, el arrendatario que cumpla los requisitos del artículo 3 y cuando el arrendador sea empresa pública o gran tenedor, podrá solicitar del arrendador antes del 31 de enero, una de las siguientes alternativas:

- a) Una reducción del 50% de la renta durante el tiempo que dure el estado de alarma declarado por RD 926/2020 y sus prórrogas, pudiendo extenderse hasta los cuatro meses posteriores al final del estado de alarma.

Nosotros interpretamos que la reducción de la renta, dándose los requisitos legales, se podrá aplicar al período comprendido entre el 25/10/2020 hasta el 9/9/2021, que es la duración del estado de alarma y sus prórrogas más 4 meses.

- b) Moratoria en el pago de los alquileres sin penalización ni pago de intereses. La moratoria afectará a los alquileres hasta 4 meses posteriores al final del estado de alarma.

Duración del estado de alarma.

El estado de alarma declarado por el Real Decreto 926/2020 finalizó a las 00,00 horas del día 9 de noviembre de 2020. El Consejo de



Ministros aprobó el 3 de noviembre una prórroga del Estado de alarma por un período de 6 meses desde las 00:00 horas del 9 de noviembre de 2020 hasta las 00,00 horas del 9 de mayo del 2021.

Por lo tanto, la medida elegida se podrá aplicar durante el período del Estado de alarma y los cuatro meses siguientes. En consecuencia, desde el 25 de octubre hasta el 9 de septiembre de 2021.

Es importante destacar que la medida tiene un efecto retroactivo pues afecta a las rentas devengadas desde el 25 de octubre. Esta es la interpretación que hacemos de la redacción del precepto.

En el caso de que se elija la moratoria en el pago de los alquileres, el pago aplazado se realizará de forma proporcional a lo largo de los dos años siguientes contados desde el final de la moratoria y siempre dentro del plazo de vigencia del contrato de arrendamiento.

Entendemos que la moratoria comenzará el día 9 de septiembre y afectará a las rentas correspondientes al período 25 de octubre de 2020 al 9 de septiembre de 2021. A partir de este momento se comenzarán a pagar las rentas devengadas en este período de forma proporcional durante dos años.

Situación especial cuando existan acuerdos que afecten al período de alarma y sus prórrogas y cuatro meses más.

El último párrafo del artículo 1 del RDL 35/2020 dispone que, en estos casos, las dos opciones reguladas en los apartados 1 y 2 de este artículo, podrán ser de aplicación, pero la reducción de la renta (si se opta por esta medida), se aplicará exclusivamente para la parte del período no afectada por el acuerdo de las partes.

Solicitud y comunicación de la decisión por el arrendador.

En ausencia de acuerdo entre las partes, el arrendatario deberá efectuar la solicitud antes del 31 de enero de 2021.

El arrendador comunicará en el plazo de siete días hábiles su decisión de forma fehaciente, optando por alguna de las dos medidas siguientes: optando por alguna de las dos medidas reguladas en los apartados a) y b) del número 1 del artículo 1 (reducción del 50% de la renta mensual o moratoria en el pago de alquileres durante dos años).



Requisitos de los arrendatarios:

- a) **Trabajadores autónomos:** Estar afiliado y en situación de alta en la fecha de la declaración del estado de alarma mediante el Decreto 926/2020 y que su actividad haya sido suspendida por el Decreto o que demuestre una reducción de la facturación del mes anterior de la solicitud del 75% respecto a la media mensual del trimestre correspondiente del año anterior.
- b) **PYMES:** Que no superen los límites del artículo 257.1 del TR de la Ley de Sociedades de Capital y que y que su actividad haya sido suspendida por el Decreto o que demuestre una reducción de la facturación del mes anterior de la solicitud del 75% respecto a la media mensual del trimestre correspondiente del año anterior.

Forma de acreditar estos requisitos anteriores.

La reducción de actividad se acreditará mediante declaración responsable extraída de la información contable que podrá ser exigida por el arrendador. Respecto a la suspensión de actividad se acreditará mediante certificación expedida por AEAT o por autoridad competente para tramitar el cese.

3.- Contratos en los cuales el arrendador no es gran tenedor o empresa pública

Alcance de las medidas en este supuesto.

El arrendatario podrá solicitar de la persona arrendadora el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta o una rebaja de la misma siempre que no se hubiera acordado por las partes con carácter voluntario.

Exclusivamente y dentro del acuerdo previsto en el apartado anterior se podrá disponer de la fianza que podrá servir para el pago de alguna de las mensualidades, en cuyo caso dicha fianza deberá ser repuesta por el arrendatario en el plazo de un año.

Nota: Se considera gran tenedor a la persona física o jurídica que sea titular de más de 10 inmuebles urbanos (sin contar garajes ni trasteros), o una superficie construida de más de 1.500 metros cuadrados.