



MEDIDAS EXTRAORDINARIAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES. ¿APLICACIÓN DE LA NORMATIVA ESTATAL (RDL 35/2020) O AUTONÓMICA (DL 34/2020)?

A) REAL DECRETO LEY 35/2020, DE 22 DE DICIEMBRE DE ÁMBITO ESTATAL.

El pasado día 24 de diciembre entró en vigor el Real Decreto Ley 35/2020, de 22 de diciembre en que, entre otras materias, se regulan diferentes medidas para reducir la renta de los locales de negocio arrendados después del primer día de enero del año 1995.

El contenido de la norma jurídica hace referencia, en primer lugar, a la posibilidad de que las partes contratantes, arrendador y arrendatario- puedan llegar a un acuerdo sobre como regular el pago de las rentas que se deriven del contrato de arrendamiento cuando el arrendador es una empresa o una entidad pública o un gran tenedor para reducir la renta del alquiler o establecer una moratoria en el pago de aquella.

Cuando el arrendador es un gran tenedor.

Concepto de gran tenedor: Se califica como gran tenedor, a las personas físicas o jurídicas que sean titulares de más de 10 inmuebles urbanos, con exclusión de garajes, trasteros o una superficie construida de más de 1.500 m².

Plazo para solicitar un acuerdo: 31 de enero del año 2021.

En defecto de acuerdo:

En estos supuestos la persona arrendataria – ya sea persona física o jurídica- podrá solicitar del arrendador una de las siguientes alternativas:

a).- Una reducción del 50% de la renta arrendaticia durante el tiempo que dure el estado de alarma y/o sus prórrogas que podrá aplazarse a las mensualidades siguientes, hasta un máximo de 4 meses más.

b).- Una moratoria en el pago de la renta, sin penalización ni intereses, a aplicar durante el estado de alarma y/o sus prórrogas que podrá extenderse a las mensualidades siguientes, hasta un máximo de 4 meses más:

- El plazo a partir del que se podrá aplicar la moratoria empezará a contar a partir del séptimo día en que el arrendatario haya requerido al arrendador.

- La devolución de las cantidades aplazadas podrá ser de 2 años a contar desde la finalización de la moratoria siempre y cuando el contrato continúe con su vigencia.

- El plazo para solicitar el acuerdo será hasta el día 31 de enero de 2021.
- La persona arrendadora tendrá que comunicar al arrendatario su decisión en el



plazo de 7 días hábiles contados desde que el arrendatario le hubiera formulado la solicitud por medio fehaciente.

- Los servicios de mantenimiento de los que el arrendatario se beneficie, si se repercuten en el recibo de alquiler, quedarán excluidos de la reducción/moratoria.

Otros arrendadores que no tengan la condición de grandes tenedores.

En defecto de acuerdo entre las partes contratantes, la persona física o jurídica arrendataria de un contrato de arrendamiento para uso diferente al de vivienda o industria, celebrado con posterioridad al día 1 de enero del año 1995, podrá solicitar del arrendador, antes del día 31 de enero del año 2021, un aplazamiento temporal en el pago de la renta del alquiler. Arrendador y arrendatario podrán utilizar, a estos efectos, la fianza legal depositada para el pago total o parcial de las rentas de alquiler. El arrendatario vendrá obligado a reponer el depósito utilizado en un plazo de un año o en el plazo que reste de vigencia del contrato, si esta es inferior en un año.

Estos arrendadores personas físicas (no grandes tenedores) tienen un incentivo fiscal específico. Se pretende que las personas físicas que alquilan los locales en los que se desarrollan determinadas actividades económicas vinculadas al sector turístico, la hostelería y el comercio acuerden voluntariamente rebajas en la renta arrendaticia correspondiente a los meses de enero, febrero y marzo de 2021, permitiendo computar como gasto deducible para el cálculo del rendimiento del capital inmobiliario la cuantía de la rebaja de la renta acordada durante tales meses. Tiene efectos desde el 1 de enero de 2021.

Requisitos comunes que tienen que cumplir los trabajadores autónomos y/o Pymes que tengan la condición de arrendatarios para acceder a las medidas previstas por este RD 35/2020.

- Autónomos:

- Estar afiliado y en situación de alta a la fecha de la declaración del estado de alarma, en el régimen de la Seguridad Social.
- Que su actividad haya quedado suspendida como consecuencia de la pandemia Covid-19 o, de no ser así, que acredite la reducción de la facturación del mes natural anterior al de la petición del aplazamiento o moratoria, en un 75% como mínimo, con relación a la facturación media mensual del trimestre del año anterior.

- Pymes:

- Que su actividad haya quedado suspendida como consecuencia de la Covid-19 o, en caso contrario, que acredite la reducción de su facturación del mes natural anterior al que se solicita el aplazamiento o reducción de la renta, en al menos un 75%, con relación a la facturación media mensual del trimestre a que pertenece el mencionado mes referido del año anterior.



- Que no superen los límites que establece el artículo 257.1 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de capital.

- Acreditación de los requisitos:

- Reducción de la actividad: presentación de una declaración responsable donde se haga constar la reducción del 75% de los ingresos. Si el arrendador lo requiere, tendrá que mostrar sus libros contables.
- Suspensión de la actividad: certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o por entidad competente para tramitar el cese de la actividad, sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado.

Exclusión en caso de arrendadores incluidos en concurso de acreedores o insolvencia:

El contenido de este RDL no será de aplicación cuando el arrendador sea insolvente o esté inmerso en un concurso de acreedores.

B) DECRETO LEY 34/2020, DE 20 DE OCTUBRE. GENERALITAT DE CATALUNYA.

El día 22 de octubre de 2020 entró en vigor el Decreto Ley 34/2020, de 20 de octubre, de aplicación en la Comunidad Autónoma de Cataluña, para regular medidas para reducir los gastos fijos de los arrendamientos de locales comerciales, como consecuencia de la falta de ingresos o minoración de éstos producido por la pandemia Covid-19.

El contenido del presente Decreto Ley propone un criterio distributivo de las consecuencias negativas que se deriven de las prohibiciones, suspensiones o restricciones impuestas para evitar la propagación de la Covid-19 en los locales comerciales arrendados a partir del día 1 de enero del año 1995.

- Acuerdo entre las partes: Se incentiva el acuerdo entre arrendador y arrendatario para que puedan acordar una modificación razonable en el pago de los diferentes recibos de alquiler en un plazo de un mes contado a partir del requerimiento del arrendatario.

- En defecto de acuerdo:

- Suspensión de la actividad: la renta y otras cantidades repercutidas, tendrán que ser reducidas en un 50% respecto de las vigentes.
- Restricción de la actividad: La renta y demás cantidades repercutidas tendrán que reducirse, mientras duren las restricciones, en una proporción igual a la mitad de la pérdida del aprovechamiento del inmueble, medido objetivamente por la reducción del aforo o de los horarios.



- La prestación de servicios de entrega a domicilio o de recogida de productos no afecta a la aplicación de las reducciones previstas.
- La parte arrendataria podrá exigir a la parte arrendadora que impute, total o parcialmente a la obligación de pagar las rentas y otras cantidades repercutidas que hayan vencido, las garantías adicionales de los contratos, con excepción de la fianza legal depositada en el Incasòl, con la obligación de reintegrar estas cantidades en el plazo de un año, contado desde la desaparición de la pandemia Covid-19.
- Si la suspensión de la actividad comercial se prolongara más de 3 meses en el transcurso de un año, contado desde el 22 de octubre de 2020, la parte arrendataria podrá optar por desistir del contrato, sin penalización.
- La parte arrendataria podrá hacer uso de las facultades de este Decreto Ley con independencia de los acuerdos a que hubiesen llegado las partes contratantes antes de su entrada en vigor.
- Nota: A destacar la diferencia entre la normativa estatal y la autonómica. Mientras la primera hace referencia a la reducción o moratoria de la renta del alquiler, la normativa autonómica incluye, además de la renta del alquiler, todas aquellas cantidades que se vengán repercutiendo a los diferentes recibos de alquiler.

C) ¿QUÉ NORMATIVA SE TENDRÁ QUE APLICAR EN CATALUÑA: ¿LA ESTATAL O LA AUTONÓMICA?

La Disposición Final Novena del Real Decreto 35/2020, de 22 de diciembre determina que su contenido se ha dictado de acuerdo con las competencias atribuidas al Estado en materia de legislación civil, sin perjuicio del desarrollo por las comunidades autónomas de sus derechos civiles, forales o especiales allá donde existan. Esto implica que, en materia de obligaciones y contratos, será competente la regulación de la Comunidad Autónoma de Cataluña y, por lo tanto, se tendrá que aplicar la normativa contenida en el Decreto Ley 34/2020, de 20 de octubre.

Sin embargo, entendemos que los posibles beneficios fiscales de la norma estatal se podrán aplicar, si es el caso, aunque no estén contemplados explícitamente en la normativa autonómica.