

COMPROMISO

nuevas economías

empatía

GLOBALIDAD

TRANSPARENCIA

profesión

método

Comunidad

HONESTIDAD

tecnología

Modernidad

Avanzar

Cooperación

Innovación

TRANSPARENCIA

Construir

éxito.



**NOTA DE URGENCIA SOBRE MEDIDAS  
ARRENDATICIAS APROBADAS EN REAL DECRETO-  
LEY 35/2020, DE 22 DE DICIEMBRE**

30 de diciembre de 2020

## **Nota sobre las medidas urgentes de apoyo al sector turístico, la hostelería y el comercio con el objetivo de reducir los gastos fijos de arrendamiento que soportan autónomos y pymes.**

Real Decreto-ley 35/2020, de 22 de diciembre

BOE 23 de diciembre de 2020

---

El Real Decreto-ley 35/2020, de 22 de diciembre, establece en el Capítulo 1 una serie de medidas para reducir los gastos fijos de arrendamiento de los locales de negocio vinculados al sector turístico, hostelería y comercio; gastos que están soportando pymes y autónomos al no tener actividad económica o verse la misma reducida con ocasión de la declaración del estado de alarma aprobado por Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre.

Con estas medidas, continuación y mejora de las propuestas por el Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo, se busca paliar la falta de soluciones satisfactorias tanto en la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), que no prevé causa alguna de exclusión del pago de la renta por fuerza mayor o por declaración del estado de alarma, cómo en el Código Civil, que, al regular la “fuerza mayor”, no ajusta la distribución del riesgo entre las partes, aunque pueda justificar la resolución contractual en los casos más graves.

### **¿Quién puede solicitar las medidas?**

Los Arrendatarios que sean autónomos o pymes.

Los requisitos que tienen que cumplir los autónomos y pymes para poder acceder a las medidas previstas en el Capítulo 1 son los mismos que se exigieron en el Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, refiriéndose en esta ocasión a la fecha de la declaración del estado de alarma aprobado por Real Decreto 926/2020, 25 de octubre de 2020.

a) Si el Arrendatario es un **autónomo**, tiene que acreditar:

- Estar afiliado y en situación de alta en la fecha de la declaración del estado de alarma, 25 de octubre de 2020, al 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.
- Que la 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 las Autoridades competentes.
- O, en el caso de que no se haya visto la actividad suspendida directamente como consecuencia de la entrada en vigor del referido Real Decreto, se haya reducido la facturación del mes natural al que se solicita el aplazamiento en, al menos, un 75%, en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior.

b) Si el Arrendatario es una **pyme**, tiene que acreditar:

- No superar los límites establecidos en el artículo 257.1 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 1 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.<sup>1</sup>
- Que la actividad haya quedado suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto que declara el estado de alarma, 25 de octubre de 2020, o por órdenes dictadas por la Autoridad competente.
- O, en el caso de que no se haya visto la actividad suspendida directamente como consecuencia de la entrada en vigor del referido Real Decreto, se haya reducido la facturación del mes natural al que se solicita el aplazamiento en, al menos, un 75%, en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior.

---

<sup>1</sup> Recordamos que los límites establecidos en el artículo 257.1 del RDL 1/2010 son los siguientes:

- a) Que el total de las partidas del activo no supere los cuatro millones de euros.
- b) Que el importe neto de su cifra anual de negocios no supere los ocho millones de euros.
- c) Que el número medio de trabajadores empleados durante el ejercicio no sea superior a cincuenta.

## ¿A quién se puede solicitar las medidas?

A los **Arrendadores** que sean:

- a) Grandes tenedores (art. 1), con la consideración dada en el Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril<sup>2</sup>, exceptuando a los que estén en concurso de acreedores o en situación de insolvencia (art. 6), y regulando específicamente al sector ferroviario en la Disposición Adicional 1<sup>a</sup>.
- b) Resto de arrendadores (art. 2)<sup>3</sup>.

## ¿Qué medidas se pueden solicitar?

Las medidas que se pueden solicitar dependerán de la categoría a la que pertenezca el arrendador:

- a) A los grandes tenedores, se les puede solicitar:
  - O, una reducción del 50% de la renta (no de otros gastos) durante el tiempo que dure el actual estado de alarma y sus prórrogas, pudiendo extenderse un máximo de 4 meses posteriores a la finalización de la última prórroga del estado de alarma.
  - O, una moratoria mientras dure el actual estado de alarma y sus prórrogas, pudiendo extenderse un máximo de 4 meses posteriores a la finalización de la última prórroga del estado de alarma. La renta se aplazará<sup>4</sup> y el pago aplazado se podrá realizar durante un periodo de 2 años a contar desde la finalización de la moratoria<sup>5</sup>.

---

<sup>2</sup> Recordamos que se consideran grandes tenedores a las empresas o entidades públicas, y a la persona física o jurídica de más de 10 inmuebles urbanos, excluyendo garaje y trastero, o una superficie construida de más de 1.500 m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Recordamos que se considera como resto de arrendadores cualquier arrendador distinto de los contemplados como grandes tenedores.

<sup>4</sup> Sin penalización ni devengo de intereses.

<sup>5</sup> Y siempre dentro del plazo a lo largo del cual continúe la vigencia del contrato de arrendamiento o de cualquiera de sus prórrogas, repartiéndose los importes aplazados de manera proporcional a lo largo del periodo.

b) Al resto de arrendadores, se les puede solicitar:

- El aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, siempre que dicho aplazamiento o una rebaja de la renta no se hubiera acordado por ambas partes con carácter voluntario.
- No se dice por cuánto tiempo durará la moratoria, por lo que parece que el arrendador se puede oponer a su concesión.
- Se conceden incentivos fiscales a los arrendadores que acepten la reducción, a los que nos hemos referido en la "*Nota de urgencia sobre las medidas fiscales*" publicada el día 23 de diciembre de 2020 (<https://lifeabogados.com/flushes-de-life/notas-de-urgencia-rdl-22-dic/>).
- Se podrá disponer de la fianza para el pago total o parcial de alguna/s mensualidades de renta, debiendo el arrendatario reponer el importe de la fianza<sup>6</sup>.

### **¿Cuándo se pueden solicitar las medidas, cómo se tienen que solicitar, plazo y forma para su concesión?**

El arrendatario puede solicitar las medidas antes del 31 de enero de 2021, con independencia de que el arrendador sea o no gran tenedor.

En ambos casos, el arrendatario las tiene que solicitar por un medio fehaciente, del que se pueda dejar constancia de su contenido, la fecha de la solicitud y su recepción.

Solo para el supuesto de que el arrendador sea un gran tenedor:

- El arrendador está obligado a conceder una de las dos opciones, pudiendo elegir entre una u otra.
- El arrendador comunicará expresamente su decisión al arrendatario en el plazo máximo de 7 días hábiles desde que este le haya formalizado su solicitud.

---

<sup>6</sup> Obligación de reponer la fianza en el plazo de 1 año desde la celebración del acuerdo o en el plazo que reste de vigencia del contrato, en caso de que este plazo fuera inferior a un año.

- En caso de que el arrendador no lo comunique expresamente, se aplicará la que proponga el arrendatario.

Para el supuesto de que el arrendador no sea un gran tenedor:

- El Real Decreto-ley no establece ningún plazo para comunicar la decisión de aceptar o no el aplazamiento en el pago de la renta.
- El Real Decreto-ley no obliga al arrendador a conceder el aplazamiento en el pago de la renta.

### **¿Cómo se acreditan los requisitos para acceder a la solicitud de las medidas y consecuencias de la indebida solicitud?**

Los requisitos exigidos para solicitar las medidas se acreditan con la documentación requerida en el Real Decreto-ley 15/2020, a la que ya nos referimos en nuestra circular de 24 de abril de 2020 titulada *¿Cómo afecta las últimas medidas del Gobierno por el Covid 19 a los contratos de arrendamiento de local de negocios o industria?* (<https://lifeabogados.com/flushes-de-life/como-afecta-las-ultimas-medidas-del-gobierno-por-el-covid-19-a-los-contratos-de-arrendamiento-de-local-de-negocios-o-industria/>).

Para terminar, la solicitud indebida de las medidas determinará la responsabilidad de los daños y perjuicios causados, así como de los gastos generados por la aplicación de estas medidas, sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden a que la conducta de los infractores pudiera dar lugar.

Madrid, a 30 de diciembre de 2020

C/ Velázquez, 78 - 1º  
28001 - Madrid  
T +34 911 433 038  
F +34 917 915 674  
info@lifeabogados.com

[lifeabogados.com](http://lifeabogados.com)