

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 el día de hoy, ha sido publicado, en el Boletín Oficial del Estado, 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 (“RD 35/2020”). La entrada en vigor de este Real Decreto se producirá el día siguiente al de su publicación en el BOE, esto es, el 24 de diciembre de 2020.

En materia de arrendamientos para uso distinto de vivienda e industria, se regulan las medidas detalladas a continuación, que como reza el RD 35/2020, se establecen “para reducir los gastos fijos de arrendamiento que soportan empresas y autónomos”.

El RD 35/2020 establece un tratamiento distinto para los arrendamientos de uso distinto de vivienda e industria en función de si el arrendador se considera gran tenedor o no (entendido este como la persona física o jurídica que sea titular de más de 10 inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m²)

A. Arrendador gran tenedor (art. 1)

1. En ausencia de un acuerdo entre las partes para la reducción temporal de la renta o una moratoria en el pago de la misma, la persona física o jurídica arrendataria de un contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda, o de industria, que cumpla y acredite una serie de requisitos establecidos en su artículo 3*, podrá solicitar antes del 31 de enero de 2021:

1.1. Una reducción del 50 % de la renta arrendaticia durante el tiempo que dure el estado de alarma declarado 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, y sus prórrogas, la cual podrá extenderse a las mensualidades siguientes, hasta un máximo de 4 meses.

1.2. Una moratoria en el pago de la renta arrendaticia que se aplicará durante el periodo de tiempo que dure el estado de alarma declarado por Real Decreto 926/2020, de 25

1. La persona física o jurídica arrendataria de un contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda o de industria, cuyo arrendador no sea considerado gran tenedor, y cumpla los requisitos previstos en el artículo 3 del RD 35/2020, podrá solicitar de la persona arrendadora, antes del 31 de enero de 2021, 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.
2. Única y exclusivamente en relación con el acuerdo detallado en el apartado anterior, las partes podrán disponer libremente de la fianza, la cual podrá servir para el pago total o parcial de alguna o algunas mensualidades de la renta arrendaticia.

2.1. En caso de que se disponga total o parcialmente de la misma, el arrendatario deberá reponer el importe de la fianza dispuesta en el plazo de un 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.

Ver artículo en el documento adjunto relativo a requisitos de tipo económico, acreditación de pérdidas, etc.

Para más información, puede ponerse en contacto con:

Daniel Tienda

Socio Inmobiliario

España

daniel.tienda@caseslacambra.com

Juan Moncada

Asociado Senior

España

juan.moncada@caseslacambra.com

CASES&LACAMBRA

España