

| DICIEMBRE 2020 | ESPAÑA |

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

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



| DICIEMBRE 2020 | ESPAÑA |

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

de octubre y sus prórrogas, y podrá extenderse a las mensualidades siguientes, hasta un máximo de 4 meses.

- **1.2.1.** El pago aplazado de las rentas se podrá realizar durante un periodo de 2 años a contar desde la finalización de la moratoria y siempre dentro del plazo a lo largo del cual continúe la vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas, repartiéndose los importes aplazados de manera proporcional a lo largo del período. Dicha renta se aplazará, sin penalización ni devengo de intereses a partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia transcurrido el plazo de 7 días detallado más adelante.
- **1.3.** En caso de que en el arrendamiento esté previsto además del pago de la renta, otros gastos derivados de servicios de mantenimiento o de otro tipo, y de los cuales el arrendatario se beneficia, estos gastos comunes quedarán excluidos de las medidas previstas en el apartado anterior.
- 2. La persona arrendadora comunicará expresamente su decisión a la arrendataria, en el plazo máximo de 7 días hábiles, desde que la arrendataria le haya formulado su solicitud por un medio fehaciente. A partir de la siguiente mensualidad arrendaticia al fin de ese plazo, se aplicará automáticamente <u>la medida elegida por el arrendador</u> de entre las descritas en los apartados 1.1. y 1.2. anteriores, o, <u>en defecto de comunicación expresa en plazo, será de aplicación la solicitada por el arrendatario.</u>
- 3. Si las partes hubieran llegado a un acuerdo sobre la reducción de la renta o la moratoria de su pago que afectara únicamente a una parte del período comprendido por el estado de alarma declarado por el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, y sus prórrogas, así como a un máximo de 4 meses posteriores a la finalización de la última prórroga de dicho estado de alarma, las medidas detalladas en los apartados 1 y 2, pero las medidas respecto a la reducción de la renta o la moratoria se aplicarán únicamente para la parte del período no afectada por el acuerdo de las partes.

B. Arrendador no considerado gran tenedor (art.2)

CASES & LACAMBRA

| LEGAL FLASH | INMOBILIARIO |

| DICIEMBRE 2020 | ESPAÑA |

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

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 Juan Moncada

Socio Inmobiliario Asociado Senior

España España

daniel.tienda@caseslacambra.com juan.moncada@caseslacambra.com

CASES&LACAMBRA

España