

Santiago a 23 de Diciembre de 2.020

NOTA INFORMATIVA N° 46/ 2.020

NUEVAS MEDIDAS URGENTES DE APOYO AL
SECTOR TURÍSTICO, HOSTELERÍA Y COMERCIO (I)

CAPÍTULO I: ARRENDAMIENTOS DE LOCALES DE NEGOCIOS

El BOE de 23/12/2020, publica 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.

Este RDL se estructura en 4 capítulos, 18 artículos, 6 disposiciones adicionales, 1 disposición transitoria y 10 disposiciones finales.

El capítulo I establece medidas para reducir los gastos fijos de arrendamiento que soportan las empresas y los autónomos regulando un procedimiento para que las partes puedan llegar a un acuerdo.

A) Arrendamiento con grandes tenedores:

En ausencia de un acuerdo, el arrendatario que cumpla los siguientes requisitos:

- Si es autónomo
 - 1) Estar afiliado y en situación de alta en Autónomos
 - 2) Que su actividad haya quedado suspendida por el nuevo estado de alarma de octubre o por orden de la Autoridad competente
 - 3) Si no fue suspendida haber reducido la facturación del mes anterior a la solicitud en, al menos un 75%, en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior.



- Si es Pyme

- 1) No superar los límites del art. 257 de la LSC (Activo: 4.000.000; Cifra de negocios: 8.000.000; número medio de trabajadores: 50)
- 2) Que su actividad haya quedado suspendida por el nuevo estado de alarma de octubre o por orden de la Autoridad competente
- 3) Si no fue suspendida haber reducido la facturación del mes anterior a la solicitud en, al menos un 75%, en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior.

Podrá, antes de 31/01/2021, solicitar del arrendador, si es empresa o entidad pública o gran tenedor:

Una reducción del 50% de la renta mientras dure el estado de alarma más 4 meses.

Una moratoria en el pago mientras dure el estado de alarma más 4 meses.

Los gastos derivados de servicios de mantenimiento u otro tipo, quedan excluidos.

El arrendador comunicará expresamente su decisión a la arrendataria en el plazo de 7 días hábiles desde la solicitud fehaciente. A partir de la siguiente mensualidad aplicará la medida elegida por el arrendador entre las 2 posibles (reducción o moratoria) o, en defecto de comunicación expresa en plazo, la solicitada por el arrendatario.

En caso de que las partes hubiesen llegado a un acuerdo pero que afecte solo a una parte del período, la reducción o moratoria se aplicará proporcionalmente al período no afectado por el acuerdo.



B) Otros arrendamientos de locales de negocios

El arrendatario que cumpla los requisitos del apartado anterior podrá solicitar al arrendador, antes del 31/01/2021, el aplazamiento temporal en el pago de la renta siempre que dicho aplazamiento o una rebaja no se hubiera acordado por ambas partes con carácter voluntario.

En el marco del acuerdo anterior las partes podrán disponer libremente de la fianza para el pago total o parcial de alguna mensualidad. En este caso habrá que reponerla en el plazo de un año desde el acuerdo o antes de que finalice la vigencia, si es menor.

ACREDITACIÓN DE LOS REQUISITOS

El arrendatario acreditará ante el arrendador el cumplimiento de los requisitos aportando la siguiente documentación:

- a) La reducción de actividad se acreditará inicialmente mediante declaración responsable, en la que se haga constar la reducción de 75% de la facturación y cuando el arrendador lo requiera, tendrá que mostrarle sus libros contables que la acredite.
- b) La suspensión de actividad con certificado de la AEAT o entidad competente.

Atentamente.

f/ Juan B. de La Salle Barreiro Pérez