



**CIRCULAR CIVIL - MERCANTIL 21/2020**  
**24 de diciembre de 2020**

**RESUMEN DE LAS MEDIDAS EN MATERIA ARRENDATICA INTRODUCIDAS POR EL  
REAL DECRETO-LEY 35/2020, DE 22 DE DICIEMBRE, QUE ENTRA EN VIGOR HOY, DE  
MEDIDAS URGENTES DE APOYO AL SECTOR TURÍSTICO, LA HOSTELERÍA Y EN MATERIA  
TRIBUTARIA**

---

El BOE de ayer, 23 de diciembre, 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, que incluye determinadas normas en beneficio de autónomos y Pymes en materia arrendaticia (arrendamientos para uso distinto de vivienda).

Resumidamente, dichas normas permiten instar las medidas siguientes:

**1.- ARRENDADOR ENTIDAD PÚBLICA O GRAN TENEDOR**

Siempre que el arrendador sea una entidad pública o un gran tenedor (titular de más de 10 inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m<sup>2</sup>), los autónomos afiliados y en situación de alta en la fecha de la declaración del estado de alarma en los regímenes especiales de Trabajadores en Cuenta Propia, Trabajadores del Mar o en una de las Mutualidades sustitutorias del RETA y las sociedades arrendatarias que sean PYMES y que no superen los límites del art. 257 de la Ley de Sociedades de Capital (es decir, que no tengan activos superiores a cuatro (4) millones de euros €, no facturen más de ocho (8) millones de euros y cuyo número medio de trabajadores empleados durante el ejercicio no sea superior a cincuenta"), y que, además:

# ORTEGA · CONDOMINES · ABOGADOS

- a) su 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 la autoridad al amparo del referido Real Decreto, o
- b) en el supuesto de que su actividad no haya sido directamente suspendida en virtud de dichas normas, si acredita una reducción de su facturación del mes natural anterior al que se solicita el aplazamiento en, al menos, un 75 por 100 en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenezca dicho referida al año anterior, podrán, antes del 31 de diciembre de 2021, pedir una reducción de la renta del 50% o una moratoria en el pago de la misma durante el tiempo que dure el estado de alarma declarado por Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, y sus prórrogas y podrá extenderse a las mensualidades siguientes, hasta un máximo de cuatro meses.

Quien escoge entre las dos opciones es el arrendador (es decir, el arrendatario solicita que se apliquen las medidas -reducción o aplazamiento-) y el propietario escoge.

Sólo se aplica a la renta, no a otros gastos por servicios de los que se beneficie o reciba el arrendatario

## 2.- EL ARRENDADOR NO ENTIDAD PÚBLICA NI GRAN TENEDOR

Los autónomos y las mimas sociedades (PYMES que no superen esos límites del art. 257 de la Ley de Sociedades de Capital, cuya actividad se haya visto suspendida o cuya facturación se haya reducido en ese mínimo del 75 por 100 computado del modo indicado) podrán pedir, exclusivamente, y 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 acordada por ambas partes con carácter voluntario".

Además, se permite que, si se pacta el aplazamiento -y sólo en este caso-, que las partes pacten que la fianza depositada se puede destinar a pagar rentas. En este caso, el inquilino deberá reponer la fianza en un año, como máximo.

Asimismo, en caso de optar el arrendador por la moratoria, el arrendatario deberá abonar las rentas objeto suyo a partir del mes siguiente al de su finalización, durante dos años, y siempre dentro del plazo de vigencia del contrato o sus prórrogas.

La norma regula cómo acreditar la concurrencia de dichos requisitos y otras cuestiones menores, planteando, como ha venido ocurriendo cada vez que se ha aprobado una norma de esta naturaleza, numerosas dudas interpretativas, lo que se acentúa en Cataluña al solaparse dicha normativa con la recientemente aprobada por el Govern de la Generalitat.

# ORTEGA ▪ CONDOMINES ▪ ABOGADOS

Entra en vigor hoy, día siguiente al de su publicación.

Departamentos Civil y Mercantil

Personas de contacto: Jorge Sánchez Rodríguez y Javier Condomines Concellón

Email:

[jsanchez@ortega-condomines.com](mailto:jsanchez@ortega-condomines.com);

[jcondomines@ortega-condomines.com](mailto:jcondomines@ortega-condomines.com).