



Cámara Urbana de Bizkaia
Asociación
Bizkaiko Hiri Ganbara
Elkartea

Marqués del Puerto, 4 – 1º
48009 BILBAO

COMENTARIOS al RDL 35/2020 de 22 de Diciembre de 2020 (BOE 23 de Diciembre de 2020) de Medidas urgentes de apoyo al sector turístico, la hostelería y el comercio, y en materia tributaria (vigente desde el 24 de Diciembre de 2020)

1º) PREÁMBULO

Tras el proceso de desescalada y el fin de estado de alarma, declarado por Real Decreto 463/2020 de 14 de Marzo, el país entró en una etapa de nueva normalidad, pero la llegada del otoño se tradujo en España, al igual que en la mayoría de los países europeos en una elevación exponencial del número de casos de SARS COV-2, lo que llevó al Gobierno a una nueva DECLARACIÓN de ESTADO DE ALARMA mediante R. Decreto 926/2020 de 25 de Octubre (BOE 25 de Octubre de 2020 nº 2829, el cual fue prorrogado por Real Decreto 956/2020 de 3 de Noviembre, desde las 00'00 h. del día 9 de Noviembre de 2020 hasta el 9 de Mayo de 2021.

2º) MEDIDAS RELATIVAS A ARRENDAMIENTO de LOCALES de NEGOCIO

2-1 JUSTIFICACIÓN

Como quiera que a falta de acuerdo entre las partes, la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de Noviembre de 1994 no prevé causa alguna de exclusión del pago de la renta por causa de fuerza mayor, por declaración de Estado de Alarma y otras causas y el Código Civil tampoco ofrece una solución específica, en caso de fuerza mayor, el Gobierno regula un procedimiento para que las partes puedan llegar a un acuerdo para la modulación del pago de las rentas de los alquileres de locales, como continuación y mejora del RDL 15/2020 de 21 de Abril.

2-2 Arrendadores a los que afecta la norma

Afecta a los arrendadores de locales que sean grandes tenedores (persona física o jurídica titular de más de 10 inmuebles urbanos, excluyendo



Cámara Urbana de Bizkaia
Asociación
Bizkaiko Hiri Ganbara
Elkartea

Marqués del Puerto, 4 - 1º
48009 BILBAO

garajes y trasteros, o una superficie de más de 1.500 m²) y al resto de arrendadores de locales (no grandes tenedores).

2-3 Arrendatarios que pueden solicitar la reducción o moratoria de la renta de alquiler

Aquellos arrendatarios, autónomos o pymes, que: 1) Hayan tenido que suspender la actividad como consecuencia de la Declaración de estado de alarma que entró el pasado 25 de octubre, o b) No habiéndose visto afectados por la suspensión acrediten una reducción de la facturación mensual de al menos un 75% respecto de la facturación media mensual del mismo trimestre del año anterior.

2-4 OPCIONES que el arrendatario de un local comercial puede solicitar cuando el arrendador es un gran tenedor

A falta de acuerdo entre las partes, el arrendatario puede solicitar al arrendador una de las siguientes opciones: o una reducción del 50% de la renta arrendaticia, o una moratoria en el pago de la renta.

2-5 Período de aplicación

Transcurrido el plazo de 7 días hábiles de que dispone el arrendador, tras la solicitud hecha por el arrendatario, para comunicarle su decisión sobre la medida elegida, ésta se aplicará a la mensualidad de renta siguiente que corresponda y durante el tiempo que dure el estado de alarma, sus prórrogas, y hasta un plazo máximo de 4 meses más.

2-6 Consecuencia de la falta de contestación del arrendador

En este caso, si no hay respuesta del arrendador en el plazo de siete días hábiles sobre la decisión adoptada, se aplicará la solicitada por el arrendatario.

2-7 Período de que dispone el arrendatario para el pago de las rentas aplazadas en caso de moratoria



Cámara Urbana de Bizkaia
Asociación
Bizkaiko Hiri Ganbara
Elkartea

Marqués del Puerto, 4 - 1º
48009 BILBAO

El pago del importe aplazado se podrá realizar de forma prorrateada durante los dos años siguientes al fin de la moratoria, o en su caso, por la duración que reste por cumplir del contrato, si es inferior a dos años.

2-8 Arrendadores que NO son grandes tenedores

A falta de acuerdo voluntario entre las partes, el arrendatario sólo podrá solicitar al arrendador un aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, pudiendo disponer de la fianza depositada para el pago de alguna o algunas mensualidades. En este caso, el arrendatario deberá reponer el importe de la fianza se haya dispuesto en el plazo de un año o lo que reste de vigencia del contrato, si fuera inferior.

2-9 Plazo del arrendatario para hacer la solicitud

Tanto si el arrendador tiene la consideración legal de gran tenedor o no, el arrendatario deberá hacer la solicitud al arrendador antes del 31 de enero de 2021.

2-10 INCENTIVOS FISCALES

Los arrendadores que hayan pactado con sus inquilinos reducciones en la renta podrán, en el ejercicio fiscal del 2021, considerar como gasto deducible el importe del alquiler que se haya rebajado correspondiente a las mensualidades de enero, febrero y marzo de 2021.



[Handwritten signature]
Letrado