



RESPUESTA DEL GOBIERNO

(184) PREGUNTA ESCRITA CONGRESO

184/32760

19/01/2021

81965

AUTOR/A: RODRÍGUEZ ALMEIDA, Andrés Alberto (GVOX); RUIZ SOLÁS, María de la Cabeza (GVOX); FIGAREDO ÁLVAREZ-SALA, José María (GVOX); RUEDA PERELLÓ, Patricia (GVOX); BORRÁS PABÓN, Mireia (GVOX)

RESPUESTA:

El Real Decreto-ley 35/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes de apoyo al sector turístico, la hostelería y el comercio en materia tributaria, fue propuesto por los Ministerios de Industria, Comercio y Turismo; Hacienda; Trabajo y Economía Social; e Inclusión, Seguridad Social y Migraciones.

Sobre los arrendamientos de locales de negocios (artículos 1 al 6 y Disposición Adicional 1ª), cabe señalar que el Real Decreto-ley recupera y actualiza, durante la vigencia del nuevo estado de alarma declarado por el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, el marco legal que amparó durante el estado de alarma declarado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, la renegociación, condonación y/o el aplazamiento de pago de la renta arrendaticia mientras durase el citado estado de alarma y que motivó la suspensión de la actividad o la reducción de los ingresos. Este marco legal fue aprobado por el Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo.

Mientras dure el nuevo estado de alarma y las autoridades delegadas acuerden restricciones de movilidad y económicas al amparo de éste, es inevitable que se produzcan suspensiones de la actividad económica en el sector de la hostelería, de los alojamientos turísticos y del comercio, lo que conlleva la pérdida de ingresos o se produzcan ingresos muy reducidos. Por ello, se considera conveniente ofrecer una respuesta que permita abordar esta situación y regular un procedimiento para que las



partes puedan llegar a un acuerdo para la modulación del pago de las rentas de los alquileres de locales

En este sentido, se indica que la norma proyectada distingue entre los arrendamientos para uso distinto del de vivienda con empresas, entidades públicas y grandes tenedores, y otros arrendamientos para uso distinto del de vivienda.

Para ambos supuestos, en principio se estará a lo que acuerden las partes. Para el supuesto de empresas, entidades públicas y grandes tenedores, en el caso de que no se hubiera alcanzado un acuerdo entre las partes. Se podrá optar entre las siguientes alternativas:

- Una reducción del 50% de la renta arrendaticia durante el tiempo que dure el estado de alarma, sus prórrogas y hasta un plazo máximo de cuatro meses adicionales a contar desde la finalización del estado de alarma.
- Una moratoria en el pago de la renta arrendaticia durante el tiempo que dure el estado de alarma, sus prórrogas y hasta un plazo máximo de cuatro meses adicionales a contar desde la finalización del estado de alarma. El pago aplazado de las rentas se podrá realizar durante un periodo de dos 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.

En los casos en los que en el contrato de arrendamiento esté previsto el pago, además de la renta arrendaticia, de otros gastos derivados de servicios de mantenimiento o de otro tipo, y de los cuales la persona arrendataria se beneficia, estos gastos comunes quedarán excluidos de las medidas previstas en el apartado anterior.

La persona arrendadora comunicará expresamente su decisión al arrendatario, en el plazo máximo de siete 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 la medida elegida por el arrendador de entre las dos descritas más arriba, o, en defecto de comunicación expresa en plazo, la solicitada por la arrendataria.

En caso de que 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, así como a un máximo de cuatro meses posteriores a la finalización de la última prórroga de dicho estado de alarma, seguirán





siendo aplicable la posibilidad de que el arrendatario elija entre la moratoria y la reducción de la renta.

Asimismo, se establecen los requisitos que deberán cumplir los trabajadores autónomos y pymes arrendatarios de bienes inmuebles para uso distinto del de vivienda para poder acceder a las medidas referidas anteriormente, la forma de acreditación de dichos requisitos y las consecuencias de la aplicación indebida de la reducción y el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta.

Por último, la Disposición Adicional primera excluye de la aplicación de las medidas contempladas en el capítulo I a las personas arrendatarias de las entidades a que se refiere el artículo 22.1 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario, debido a que en ese ámbito ya existe una regulación específica al respecto, la prevista en el artículo 10 del Real Decreto-ley 23/2020, de 23 de junio, por el que se aprueban medidas en materia de energía y en otros ámbitos para la reactivación económica, para cuya solicitud se abre de nuevo el plazo de forma extraordinaria.

En relación con los efectos económicos, cabe señalar que con esta medida se va a conseguir una reducción de costes fijos para el sector de la hostelería y el comercio.

En lo que se refiere a los grandes tenedores, y teniendo en cuenta que por gran tenedor se entiende a aquellos que tienen 10 o más locales, el número potencial de afectados asciende a 6.469, es decir, el Real Decreto-ley afecta al 12% de todos los locales existentes tanto dedicados a la actividad de comercio, como a la actividad de ocio y hostelería.

En locales de comercio, hay 5.173 propietarios que tienen 10 o más locales, que suman un total de 157.067 locales.

En locales de ocio y hostelería, hay 1.296 propietarios que tienen 10 o más locales, lo que suman un total de 32.997 locales.

Madrid, 18 de febrero de 2021