

Circular **JURÍDICA Nº 55 /2020**

MEDIDAS JURÍDICAS REAL DECRETO-LEY 35/2020, DE 22 DE DICIEMBRE EN MATERIA DE ARRENDAMIENTOS, INCENTIVOS REGIONALES, SECTOR CULTURAL Y OTRAS MATERIAS

[PDF de la disposición](#)



Entrada en vigor: 23 de diciembre de 2020

MEDIDAS EXTRAORDINARIAS DIRIGIDAS A ARRENDAMIENTOS DE LOCALES DE NEGOCIOS

ARRENDAMIENTOS PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA CON GRANDES TENEDORES.

Requisitos arrendatario: la persona física o jurídica arrendataria de un contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda o de industria, con suspensión de actividad o reducción de facturación del 75 %, como se describe mas adelante.

Requisitos arrendador: cuando esta sea una empresa o entidad pública, o un gran tenedor, entendiéndose por tal 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

No será de aplicación cuando la persona arrendadora se encuentre en concurso de acreedores, en probabilidad de insolvencia o ante una insolvencia inminente o actual, lo que deberá acreditar.

Derecho del arrendador: En ausencia de un acuerdo entre las partes para la reducción temporal de la renta o una moratoria en el pago de la misma, **podrá solicitar antes del 31 de enero de 2021 de la persona arrendadora**, una de las siguientes alternativas:

a) **Una reducción del 50 por ciento de la renta arrendaticia durante el tiempo que dure el estado de alarma declarado**, y sus prórrogas y podrá extenderse a las mensualidades siguientes, hasta un máximo de cuatro meses.

b) **Una moratoria en el pago de la renta arrendaticia** que se aplicará durante el periodo de tiempo que dure el estado de alarma declarado y sus prórrogas, y podrá extenderse a las mensualidades siguientes, hasta un máximo de cuatro meses.

Dicha renta se aplazará:

- sin penalización ni devengo de intereses

- a partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia al fin del plazo señalado en el apartado 3.
- 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 de otros gastos de servicios de mantenimiento o gastos comunes quedarán excluidos de las medidas.

Decisión del arrendador:

La persona arrendadora comunicará expresamente su decisión a la arrendataria, 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 descritas, o, en defecto de comunicación expresa en plazo, la solicitada por el arrendatario.

Existencia de acuerdo parcial.

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 (estado de alarma, prórrogas y cuatro meses más) la medida correspondiente prevista se aplicará únicamente para la parte del período no afectada por el acuerdo de las partes.

OTROS ARRENDAMIENTOS PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA A OTROS ARRENDADORES (NO GRANDES TENEDORES)

Requisitos arrendatario:

La persona física o jurídica arrendataria de un contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda o de industria, con suspensión de actividad o reducción de facturación del 75 %, como se describe más adelante.

Requisitos arrendador

No sea una empresa o entidad pública, o un gran tenedor descrito anteriormente. No será de aplicación cuando la persona arrendadora se encuentre en concurso de acreedores, en probabilidad de insolvencia o ante una insolvencia inminente o actual.

Posibilidad de solicitud de acuerdo: El arrendatario **podrá solicitar antes del 31 de enero de 2021 de la persona arrendadora**, 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.

Exclusivamente en el marco del acuerdo al que se refiere el apartado anterior, las partes podrán disponer libremente de la fianza en cuyo caso, 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.

REQUISITOS DE LOS TRABAJADORES AUTÓNOMOS Y PYMES ARRENDATARIOS

1. En el caso de contrato de arrendamiento de **un inmueble afecto a la actividad económica desarrollada por el trabajador autónomo, que esté afiliado y en situación de alta**, en la fecha de la declaración del estado de alarma mediante el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, en el RETA, MAR o mutualidades sustitutorias.
2. En caso de contrato de arrendamiento de **inmueble afecto a la actividad económica desarrollada por una pyme**, que no se superen los límites establecidos en el artículo 257.1 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, (formular balance y estado de cambios en el patrimonio neto abreviados).
3. En cualquier caso, que se dé una de las dos siguientes circunstancias:
 - a. Que 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 competente y las Autoridades competentes delegadas al amparo del referido real decreto.
 - b. O, en el supuesto de que su actividad no se vea directamente suspendida en virtud de lo previsto en el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, **se deberá acreditar la reducción de su facturación del mes natural anterior al que se solicita el aplazamiento o reducción de la renta en, al menos, un 75 por ciento**, en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior. La reducción de actividad se acreditará inicialmente mediante la presentación de una declaración responsable. Cuando el arrendador lo requiera, el arrendatario tendrá que mostrar sus libros contables al arrendador para acreditar la reducción de la actividad. La suspensión de actividad se acreditará mediante certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o por la entidad competente para tramitar el cese de actividad.

Las personas arrendatarias de las entidades a que se refiere el artículo 22.1 de la Ley del sector ferroviario se rigen por la disposición adicional primera del Real decreto Ley.

FLEXIBILIZACIÓN DE LOS REQUISITOS PARA EL MANTENIMIENTO DE LOS INCENTIVOS REGIONALES

Flexibilización de los requisitos relativos al cómputo de fondos propios para el mantenimiento de los incentivos regionales.

A los efectos de la obligación de contar con un nivel mínimo de fondos propios fijado en la resolución individual de concesión, de acuerdo con lo establecido en el artículo 8.b) del Real Decreto 899/2007, de 6 de julio, no se tomarán en consideración las pérdidas de los ejercicios 2020 y 2021.

Habilitación para la suspensión de la ejecución de los proyectos.

Las empresas beneficiarias de los incentivos regionales podrán solicitar la modificación de los plazos o calendario de cumplimiento de condiciones para la ejecución del proyecto y para el cumplimiento de las condiciones particulares de la concesión en los términos previstos en el artículo 31.1.d) del Real Decreto 899/2007, de 6 de julio de 2007

La solicitud deberá realizarse antes del vencimiento de los plazos cuya modificación se solicita, pero no será necesario que se realice al menos 2 meses antes del vencimiento de los mismos.

Cumplimiento de las condiciones de mantenimiento del empleo y de la inversión en las concesiones de incentivos regionales.

A los efectos de acreditar el cumplimiento de la condición de mantenimiento del empleo recogida en las resoluciones individuales de concesión de incentivos regionales, se computarán aquellas personas trabajadoras que mantienen su relación con la empresa pero que se encuentran en situación de cese temporal en virtud de expedientes de regulación tramitados por las causas legalmente previstas y reconocidas por la administración, siempre que, una vez terminada la situación que motivó el cese temporal, se restituya el empleo preexistente durante el tiempo legalmente establecido por la normativa laboral aplicable.

A los efectos de acreditar el cumplimiento de la condición de mantenimiento de la inversión en condiciones normales de funcionamiento recogida en las resoluciones individuales de concesión de incentivos regionales, se considerarán condiciones normales de funcionamiento el cese temporal de la actividad justificado por circunstancias excepcionales siempre que

- a) los activos de la inversión subvencionada se mantengan en condiciones de funcionar,
- b) el empleo se mantenga a un nivel compatible con el desarrollo de la actividad,

- c) y esta se reinicie efectivamente tan pronto desaparezcan las circunstancias excepcionales que motivaron su cese temporal.

RÉGIMEN TRANSITORIO DE LAS ZONAS DE GRAN AFLUENCIA TURÍSTICA PARA 2021, REGULADAS EN LA LEY 1/2004, DE 21 DE DICIEMBRE DE HORARIOS COMERCIALES.

Durante el ejercicio 2021, en relación con las declaraciones de zonas de gran afluencia turística que deban declararse o revisarse a efectos de comprobar el cumplimiento o mantenimiento de las circunstancias que justificaron su declaración, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 5.5 de la Ley 1/2004, de 21 de diciembre, de Horarios Comerciales, y de las distintas normas autonómicas dictadas en desarrollo del mismo, no se considerarán los datos de habitantes, pernoctaciones y pasajeros de cruceros del año 2020. En su lugar, se aplicará la media de los tres años anteriores, del 2017 al 2019 inclusive.

SECTOR CULTURAL

Supresión durante el año 2021 de los requisitos mínimos de actividad para la inclusión en el Régimen General de la Seguridad Social de los artistas en espectáculos públicos durante los períodos de inactividad.

Los artistas en espectáculos públicos que en algún momento del año 2020 hubieran estado en alta en el Régimen General de la Seguridad Social por dicha actividad, o en situación de inactividad, podrán solicitar durante el ejercicio 2021 su inclusión en el Régimen General de la Seguridad Social durante sus períodos de inactividad sin necesidad de acreditar el cumplimiento de los requisitos previstos en dicho artículo.

Como consecuencia de lo anterior, con efectos de 1 de enero de 2021, se consideran en situación de alta en el Censo de Activos de Profesionales Taurinos a todos los profesionales taurinos que lo estuvieran a fecha de 31 de diciembre de 2019, así como a aquellos que hubieran ingresado en dicho Censo a lo largo de 2020.

Medidas sociales complementarias para la protección por desempleo y de apoyo al sector cultural.

Se otorga un nuevo plazo para la presentación de solicitudes para el subsidio especial por desempleo regulado en el artículo 1 del Real Decreto-ley 32/2020, de 3 de noviembre, por el que se aprueban medidas sociales complementarias para la protección por desempleo y de apoyo al sector cultural, que podrán presentarse durante el plazo de un mes a partir del día siguiente a la fecha de entrada en vigor de este real decreto-ley. Las solicitudes presentadas pasado dicho plazo serán denegadas.

La solicitud de este subsidio implicará la suscripción del compromiso de actividad al que se refiere el artículo 300 del texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social.

Disposición final cuarta. Modificación del Real Decreto-ley 17/2020, de 5 de mayo,

Se modifica el apartado 2 del artículo 11 del Real Decreto-ley 17/2020, que queda redactado de la siguiente manera:

Estas ayudas irán destinadas a sufragar los gastos que a continuación se relacionan realizados por las salas de exhibición cinematográfica en el año 2020 y hasta el 31 de mayo de 2021, derivados de la crisis del COVID-19:

- a) Gastos incidentales generados como consecuencia de las medidas sanitarias adoptadas.
- b) Campañas orientadas a la reapertura y vuelta del público a los cines.
- c) Actuaciones que permitan aumentar la programación de campañas escolares.
- d) Espacio publicitario para promoción y tráiler de cine español en las salas, así como de campañas institucionales.»

OBRA PUBLICA Y URBANISMO

Disposición adicional sexta. Declaración de interés general de las infraestructuras para la seguridad del Estado incluidas en planes aprobados por el Consejo de Ministros.

Las obras para la construcción, reforma, mejora, ampliación o rehabilitación de las infraestructuras, instalaciones y equipamientos que se hallen incluidas en los planes de infraestructuras para la seguridad del Estado y de los Centros de Internamiento de Extranjeros aprobados por acuerdos del Consejo de Ministros tendrán, a todos los efectos previstos en las leyes, la consideración de obras de interés general.

Disposición transitoria única. Régimen transitorio para actos promovidos por la Administración General del Estado sujetos a intervención municipal previa y que cumplan los requisitos para la tramitación de emergencia en el ámbito del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

La disposición final segunda será de aplicación a los proyectos o actuaciones que se encuentren, a la entrada en vigor del presente real decreto-ley, pendientes de la tramitación previa a la recepción prevista en el artículo 243 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público. En estos supuestos se entenderá excepcionalmente iniciado el procedimiento previsto en el apartado 1 de la disposición adicional décima del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, con la declaración de emergencia adoptada por el órgano competente. Asimismo, las actuaciones previstas en los párrafos a) y b) del apartado 4 de esa misma disposición adicional se podrán solicitar en un mismo trámite. En el caso de que el Ayuntamiento o, en su caso, la Comunidad Autónoma no se pronuncien en el plazo establecido, se podrán proseguir las actuaciones.

Disposición final segunda. Modificación del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

Se añade un nuevo apartado 4 a la disposición adicional décima, con la siguiente redacción:

4. Cuando los actos a que se refiere el apartado 1 cumplan los requisitos que justifican la tramitación de emergencia regulada por el artículo 120 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, el Ministro o la Ministra competentes por razón de la materia podrán declarar dicha situación de emergencia conjuntamente en la misma Orden Ministerial por la que se declara la urgencia o excepcional interés público, reduciéndose en tal caso los plazos previstos en el citado apartado, de la siguiente forma:

a) 5 días naturales, tras la notificación al Ayuntamiento para que este notifique, a su vez, la conformidad o disconformidad del proyecto de que se trate con la ordenación urbanística en vigor. En el caso de que el Ayuntamiento no se pronuncie en el tiempo indicado, se continuará con el procedimiento establecido.

b) 5 días naturales para la emisión del informe del órgano competente de la comunidad autónoma, a contar también desde la oportuna notificación. En el caso de que la Comunidad Autónoma no se pronuncie en el tiempo indicado, se continuará con el procedimiento establecido.»