

CIRCULAR 04/2020

MORATORIA DE ALQUILERES – MEDIDA EXTENDIDA AL REAL DECRETO LEY 15/2020

23 de abril de 2020



MORATORIA DE ALQUILERES – MEDIDA EXTENDIDA AL REAL DECRETO LEY 15/2020

El 21 de abril, el Consejo de Ministros aprobó la creación de diferentes mecanismos centrados en favorecer la situación de las PYME y los trabajadores por cuenta propia que tienen problemas económicos y sus arrendadores sean considerados grandes tenedores o empresas públicas. Entre las medidas se contemplan el pago de alquileres, la renegociación, la toma de la fianza como medio de pago y los acuerdos a través de los cuales podrían llegar entre las dos partes como consecuencia de esta crisis causada por el COVID 19.

Por este motivo, se ha publicado en el Boletín Oficial del Estado de 22 de abril de 2020 el Real Decreto -Ley 15/2020, de 21 de abril, sobre medidas complementarias urgentes de apoyo a la economía y al empleo, donde se incluyen las medidas para reducir los costes operativos de las PYME y los autónomos.

A continuación, haremos un resumen de lo mismo:

1. Moratoria del pago para las pymes y los autónomos cuando el arrendador se considera un Gran Tenedor (artículo 1): Aquellos inquilinos que el propietario se considera un gran tenedor, entendiéndose que se trata de empresa, entidad pública o persona física con más de diez inmuebles sin incluir aparcamientos o trasteros.

En este caso, la moratoria será del 100% del alquiler durante el tiempo que dure el período de Estado de Alarma. Si este período se considera insuficiente, puede seguir prorrogándose mes por mes, hasta un máximo de 4 meses.

Esta moratoria no generará intereses ni sanciones.

El periodo de pago de este aplazamiento, será de 2 años, contados a partir del momento en que se recupere la situación normal y siempre dentro de la validez del contrato de alquiler.

Fecha límite para solicitar esta moratoria: 1 mes a partir del 23 de abril de 2020, siempre que no se haya llegado a un acuerdo previo entre el inquilino y el arrendador.

Lugar para solicitar la moratoria: por escrito, solicitando al arrendador la voluntad de acogerse al Real Decreto-Ley 15/2020.

2. Moratoria sobre el pago del alquiler cuando el arrendador sea un particular o un pequeño propietario (artículo 2): No se establecen medidas específicas, aunque se podrá solicitar el aplazamiento temporal o extraordinario en el pago de la renta. Asimismo, la solicitud puede no ser necesariamente aceptada por el propietario.

Fecha límite para solicitar esta moratoria: 1 mes a partir del 23 de abril de 2020, siempre que no se haya llegado a un acuerdo previo entre el inquilino y el arrendador.

Sin embargo, es posible poner **a disposición del arrendador la fianza como medida de pago.** Esta medida debe ser acordada por ambas partes, siempre que una vez superado el Estado de Alarma se retorne por parte del arrendatario en un período de un año, siempre dentro del contrato de alquiler.

Después de determinadas medidas adoptadas por el Real Decreto 15/2020, el mismo establece en su artículo 3 cuáles son los requisitos que deben cumplir con los trabajadores autónomos y las PYME para adoptar estas medidas:

o Autónomos:

- Estar afiliado y dado de alta como autónomo cuando se decretó el estado de alarma, el 14 de marzo.
- Actividad suspendida con la declaración del Estado de alarma.
- Si su actividad profesional no ha sido suspendida, el trabajador autónomo deberá demostrar que ha reducido sus ingresos en un 75 % en comparación con el volumen de facturaciones medio mensual del trimestre al que pertenece el mes de referencia del año anterior.

o pymes:

- No puede superar el número total de partidas del activo de la PYME, durante los dos ejercicios consecutivos, es decir, no es posible superar los 4 millones de euros.
- Que el importe neto de la facturación anual no supere los 8 millones de euros durante 2 años consecutivos.
- Que el número medio de trabajadores durante el año no es superior a 50.
- Que la actividad haya sido suspendida por la entrada en vigor del Estado de Alarma o por órdenes dictadas por la autoridad competente.

Para acreditar los requisitos contemplados en el Real Decreto-Ley 15/2020, deberá acreditar los mismos aportando al arrendador o propietario la siguiente **documentación acreditativa** (artículo 4):

o Mediante la reducción de la actividad: Declaración responsable en la que, en base a la información contable y en los ingresos y gastos, se haga constar la reducción de la facturación mensual, al menos el 75% en relación con el volumen de negocios medio mensual del mismo trimestre del año anterior.

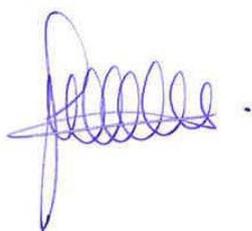
o Suspensión de la actividad: la PYME o autónomo, deberá acreditar mediante un certificado expedido por la Agencia Tributaria o el organismo competente de la Comunidad autónoma sobre la base de la Declaración de cese de la actividad declarada por el interesado.

Mostrar los libros contables al propietario para certificar la reducción de la actividad.

Aviso, hay que tener en cuenta que el artículo 5 del Real Decreto -Ley 15/2020 es taxativo, ya que si los inquilinos se benefician de estas medidas sin cumplir con los requisitos antes mencionados, serán responsables de los daños y perjuicios que pudieran haber sido causados, así como de los gastos que se generaron por la aplicación de estas medidas excepcionales.

Muy cordialmente,

Vilanova y La Geltrú, 23 de abril de 2020



Susana Román Braña

Socia-Directora



Raimon Serret Simón

Socio

De conformidad con lo dispuesto en el REGLAMENTO (UE) 2016/679 DEL PARLAMENTO EUROPEO y DEL CONSEJO de 27 de abril, de Protección de Datos de Carácter Personal (LOPD), le informamos que NEW CETEB, como **responsable**, realiza el tratamiento de sus datos con el fin de prestar el servicio solicitado, realizar la facturación de los mismos y enviar publicidad relacionada con nuestros productos y servicios. Los datos proporcionados se conservarán mientras se mantenga la relación comercial o durante los años necesarios para cumplir con las obligaciones legales. **Destinatarios:** Durante la duración del tratamiento, no se realizará ninguna cesión, salvo obligación legal, ni ninguna transferencia.

En cualquier momento, podrá ejercer sus derechos: Puede ejercer sus derechos de acceso, rectificación, supresión y oposición, limitar el tratamiento de sus datos, o oponerse directamente al tratamiento, o ejercer el derecho a la portabilidad de los mismos. Todo ello, por escrito, acompañado de una copia del documento oficial que le identifica, dirigida a NOVA CETEB SL.-CIF: B63573547, Dir. Postal: C/MANUEL TOM-S 2-Ubicación: VILANOVA I LA GELTRU-CP: 08800-BARCELONA, también puede enviar un correo electrónico a: ceteb@ceteb.com

En caso de desacuerdo con el tratamiento, también tiene derecho a presentar una queja ante la agencia española de **protección de datos**. También puede oponerse a nuestros correos de comunicaciones comerciales (Art. 21.2 de la LSSI) a través de la siguiente dirección de correo electrónico: ceteb@ceteb.com indicando DESCARGAR en el asunto

Puede consultar la información ampliada sobre protección de datos solicitándola a nuestro personal, o al correo electrónico ceteb@ceteb.com indicando en el asunto: INFORMACION EXTENDIDA.