

Arce & Páramo

Despacho Jurídico y Económico

Lopez de Neira, 8-1º

36202 Vigo

Tf.. 986 228 144

Movil 698 174 235

Fax 986 228 155

E-mail info@arceyparamo.com

Web www.arceyparamo.com

ESTADO ALARMA CORONAVIRUS

➤ *Moratoria de Alquileres*

➤ *Empresas y Grandes Tenedores.*

➤ *Pequeños Tenedores. (en otra Nota).*

➤ *Condiciones*

➤ *Acreditación de las condiciones.*

Fecha Actualización: 5-04-2020

GRANDES TENEDORES. Moratoria Alquileres.

Moratoria de ALQUILERES para PROPIETARIOS EMPRESAS y GRANDES TENEDORES.

¿Quién la puede pedir?

Los **inquilinos** que tengan arrendados inmuebles para su **VIVIENDA HABITUAL** y que como **CONSECUENCIA** de la crisis sanitaria ocasionada por el **COVID-19** se encuentren en **situación de VULNERABILIDAD ECONOMICA**.

¿Cuándo se pide y a quien?

Cuando el arrendador es una **EMPRESA** o un **GRAN TENERDOR**.

Gran Tenedor:

Persona Física o Jurídica.

Titular de 10 Inmuebles Urbanos (excepción de Trasteros y Garajes)

O que sea titular de una superficie construida superior a 1.500 m2.

Plazo de solicitud

UN MES a contar desde el 2 de Abril (fecha publicación del RD). El inquilino HA de solicitarlo. Siempre y cuando NO hayan llegado a un acuerdo voluntario.

Que puede pedir el inquilino

Condonación parcial de la Renta ò

Aplazamiento temporal en el pago de la Renta

GRANDES TENEDORES. Moratoria Alquileres.

¿Qué ha de hacer el arrendador?

En el plazo de 7 días laborables comunicará EXPRESAMENTE la opción escogida entre:

Reducción del 50% en la Renta:

Durante el Estado de Alarma (desde el 14 de marzo) y los meses siguientes si después del Estado de Alarma el inquilino sigue en vulnerabilidad económica (como consecuencia del COVID19).

Como máximo 4 meses desde el fin del Estado de Alarma.

Moratoria de la Renta:

Durante el Estado de Alarma (desde el 14 de marzo) y los meses siguientes si después del Estado de Alarma el inquilino sigue en vulnerabilidad económica (como consecuencia del COVID19).

Como máximo 4 meses desde el fin del Estado de Alarma.

¿Cómo se aplica la moratoria de la renta?

A partir de la siguiente mensualidad en que se deje de ser vulnerable económicamente o de los 4 meses máximos.

Se fracciona el importe de la renta que ha quedado aplazada en un plazo de TRES años . O dentro de lo que reste del contrato de arrendamiento (incluyendo la prórroga).

No se aplican intereses.

¿Acceso del inquilino a los microcréditos para pago del alquiler?

*Si el **inquilino accede** al programa de ayuda de MICROCREDITOS se **levanta la moratoria** (y el fraccionamiento establecido) en la primera mensualidad de renta en que el microcrédito este a disposición del inquilino.*

GRANDES TENEDORES. Moratoria Alquileres.

Microcréditos avalados para pago del alquiler. Que son y quien puede obtenerlos.

Son créditos otorgados por los Bancos. A través de una línea del Instituto de Crédito Oficial (ICO).

Están avalados al 100% por el Estado.

Son Finalistas, es decir, SOLO se pueden utilizar para el pago del alquiler.

El importe máximo que se concederá será de 6 meses del alquiler.

Requisitos a cumplir para acceder a los Microcréditos.

Inquilinos de su Vivienda Habitual.

*Que cumplan los criterios **PENDIENTES** de definir por Orden Ministerial.*

*Estos criterios tendrán que incluir como MINIMO las situaciones definidas para la **VULNERABILIDAD ECONOMICA**.*

GRANDES TENEDORES. Moratoria Alquileres.

Definición de situación de VULNERABILIDAD ECONOMICA a EFECTOS de obtener ayudas en relación con los alquileres de la vivienda habitual

La vulnerabilidad económica ha de ser consecuencia de la crisis del COVID-19.

Y requerirán la **CONCURRENCIA CONJUNTA** de los siguientes requisitos:

- a) Que la persona obligada a pagar la renta PASE A ESTAR (no que este) con motivo del COVID-19 en situación de desempleo, Expediente de Regulación Temporal de Empleo (ERTE) o reducción de jornada, en caso de ser empresario, por cuidados u otras circunstancias que supongan una pérdida sustancial de ingresos

Perdida sustancial de ingresos: Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la **Unidad Familiar**, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria NO alcancen:

- i. Con carácter general el límite de 3 veces el IPREM . (IPREM X 3). O si algún miembro de la Unidad Familiar tiene discapacidad superior al 33%, dependencia o incapacidad permanente para trabajar será el IPREM X 4. En caso de discapacidad igual o superior al 65% será el IPREM X 5.
- ii. El límite anterior se incrementará 0,1 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la Unidad Familiar.
- iii. El límite anterior se incrementará también en 0,1 veces el IPREM por cada hijo a cargo en la Unidad Familiar. Y en 0,15 veces el IPREM por cada hijo en el caso de Unidad Familiar monoparental.

- b) Que la suma del **Alquiler + Gastos y Suministros Básicos** sea **Mayor o igual que el 35%** de los ingresos netos del conjunto de miembros de la unidad familiar.

Los conceptos de Unidad Familiar y de Gastos y suministros básicos son los siguientes:

GRANDES TENEDORES. Moratoria Alquileres.***Definición de situación de VULNERABILIDAD ECONOMICA a EFECTOS de obtener ayudas en relación con los alquileres de la vivienda habitual***

Gastos y suministros básicos: *el importe del coste de la electricidad, gas o gasoil, agua servicios de telecomunicación fija y móvil y cuotas de comunidad de propietarios.*

Unidad Familiar: *Esta formada por la persona arrendadora, su cónyuge o pareja de hecho (inscrita), los hijos (y sus cónyuges o parejas de hecho) que convivan con la persona arrendadora.*

Situaciones en las que NO EXISTE la situación de VULNERABILIDAD ECONOMICA (a causa del Coronavirus para obtener ayudas en relación con el alquiler de vivienda habitual):

- 1) *Si cualquier miembro de la Unidad Familiar es propietario o usufructuario de alguna vivienda en España
Lo anterior es literal de la norma. Habla de viviendas ¿cabría entender que si es propietario de local no afectaría?
Asimismo se habla de vivienda en España ¿y si es en el extranjero?.*
- 2) *No se aplica lo anterior si el derecho recae sobre una parte alícuota obtenida por herencia o mortis causa sin testamento
Tampoco se aplica si, siendo titular de una vivienda, no puede disponer de ella por causa de separación o cualquier otra ajena a su voluntad.*

GRANDES TENEDORES. Moratoria Alquileres.

Acreditación, POR EL INQUILINO, de las condiciones de Vulnerabilidad Económica a causa COVID-19.

El inquilino ha de acreditar ANTE el arrendador las circunstancias mediante la presentación de los siguientes documentos:

a) En caso de situación legal de desempleo: Certificado expedido por entidad gestora de las prestaciones en el que figure la cuantía mensual percibida por desempleo.

Entendemos que debe acreditar también la fecha de acceso al desempleo, ya que la situación no puede ser anterior al Estado de Alarma.

b) En caso de cese de actividad de trabajadores por cuenta propia, mediante certificado expedido por la AEAT.

Entendemos que en los casos de suspensión de actividad por el RD del Estado de Alarma no hay cese y por tanto no se podrá acreditar con el certificado de la AEAT.

Asimismo y si no ha cesado, pero lo que ha tenido es una pérdida sustancial de ingresos (40% s/ art.9 RD 8/2020) entendemos que tampoco podrá existir un certificado de cese.

c) Número de personas que habitan en la vivienda habitual.

Mediante libro de familia o documento acreditativo de pareja de hecho

Certificado de empadronamiento de las personas empadronadas en la vivienda con feferencia al momento de presentar los documentos y a los 6 meses anteriores.

En su caso, declaración de discapacidad, dependencia o incapacidad permanente para trabajar.

GRANDES TENEDORES. Moratoria Alquileres.

Acreditación, POR EL INQUILINO, de las condiciones de Vulnerabilidad Económica a causa COVID-19.

El inquilino ha de acreditar ANTE el arrendador las circunstancias mediante la presentación de los siguientes documentos:

- d) Titularidad de bienes: Nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de TODOS los miembros de la Unidad Familiar*
- e) Declaración responsable del Deudor (inquilino) relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para ser vulnerable económicamente según el RD Ley 11/2020.*
- f) Si NO se pudiese aportar alguno de los documentos, se realizará una declaración responsable que incluya justificación expresa de los motivos (relacionados con las consecuencias de la crisis del COVID-19) que le impiden presentarlo.*

Tras la finalización del Estado de Alarma dispondrá de UN MES para la aportación de los documentos que faltasen.

SUSPENSION ACTIVIDADES. PERMISO RETRIBUIDO

- **Referencia Normativa**

- *RD 463/2020 de 14 de Marzo*
- *RD Ley 8/2020 de 29 de Marzo*
- *RD Ley 11/2020 de 29 de Marzo*

Personas de Contacto:

Miguel A. López de Arce y Arguello

Rocio Darriba Candal

Manuel Páramo Pérez

Amalia Collazo Araujo