

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 uso **DISTINTO** vivienda (Local comercial-Oficina-Naves)*

➤ *Empresas y Grandes Tenedores.*

➤ *Pequeños Tenedores.*

➤ *Condiciones*

➤ *Requisitos a cumplir por los inquilinos.*

➤ *Acreditación de los requisitos.*

GRANDES TENEDORES. Moratoria Alquileres uso **DISTINTO** vivienda.

Moratoria de **ALQUILERES** para **PROPIETARIOS EMPRESAS** y **GRANDES TENEDORES**.

¿A quien afecta la moratoria de alquileres con grandes tenedores?

La moratoria se aplica a los contratos de Arrendamiento cuyo **arrendador** sea una **EMPRESA** o un **GRAN TENERDOR**.

¿Quién la puede pedir?

Los **INQUILINOS** que tengan arrendados inmuebles para **USO DISTINTO del de VIVIENDA (Local Comercial-Oficina-Naves)** y que como **CONSECUENCIA** de la crisis sanitaria ocasionada por el **COVID-19** hayan visto afectada su actividad con ciertos **REQUISITOS**.

¿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.

GRANDES TENEDORES. Moratoria Alquileres uso **DISTINTO** vivienda.

Plazo de solicitud

UN MES a contar desde el 23 de Abril (fecha entrada en vigor del RD). El inquilino HA de solicitarlo. Y siempre y cuando **NO** se haya llegado a un acuerdo voluntario.

¿Qué ha de hacer el arrendador?

Si el **INQUILINO** lo solicita y cumple los requisitos, ha de aplicar **AUTOMATICAMENTE** una **MORATORIA** (Aplazamiento) en la renta.

Moratoria de la Renta:

Durante el Estado de Alarma (desde el 14 de marzo) y los meses siguientes (prorrogables uno a uno) si después del Estado de Alarma el impacto en su actividad, como consecuencia del COVID19, se sigue manteniendo. (es decir el inquilino ha de seguir cumpliendo los requisitos).

Como MAXIMO 4 meses desde el **INICIO** del Estado de Alarma.

¿Cómo se aplica la moratoria de la renta?

La moratoria consiste en un APLAZAMIENTO de las mensualidades de renta a las que afecte.

El aplazamiento no conllevara penalización ni devengo de intereses.

Se fraccionaran las mensualidades aplazadas en CUOTAS en un plazo de DOS AÑOS. O en lo que quede de contrato.

El fraccionamiento en cuotas, durante los dos años, se inicia y se cuenta, A PARTIR del mes en que se superen las condiciones exigidas o, en su caso, a partir de la FINALIZACION de los CUATRO meses máximos.

PEQUEÑO TENEDOR. Moratoria Alquileres uso DISTINTO vivienda.

Moratoria de ALQUILERES para PROPIETARIO PEQUEÑO TENEDOR.

¿A quien afecta la moratoria de alquileres con grandes tenedores?

La moratoria se aplica a los contratos de Arrendamiento cuyo **arrendador** sea una **PERSONA FISICA PEQUEÑO TENEDOR**.
Los inquilinos pueden **SOLICITAR** un **APLAZAMIENTO** temporal y extraordinario en el pago de la renta.

¿Quién la puede pedir?

Los **INQUILINOS** que tengan arrendados inmuebles para **USO DISTINTO del de VIVIENDA (Local Comercial-Oficina-Naves)** y que como **CONSECUENCIA** de la crisis sanitaria ocasionada por el **COVID-19** hayan visto afectada su actividad con ciertos **REQUISITOS**.

¿Cuándo se pide y a quien?

Cuando el arrendador es una **PERSONA FISICA PEQUEÑO TENEDOR**.

PEQUEÑO Tenedor:

El que NO es un Gran Tenedor.

Solo puede ser Persona Física.. NO puede ser una Empresa.

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

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

PEQUEÑO TENEDOR. Moratoria Alquileres uso **DISTINTO** vivienda.

Plazo de solicitud

UN MES a contar desde el 23 de Abril (fecha entrada en vigor del RD). El inquilino HA de solicitarlo. Y siempre y cuando **NO** se haya llegado a un acuerdo voluntario.

¿Qué ha de hacer el arrendador?

El aplazamiento **NO** es AUTOMÁTICO.

EL PROPIETARIO NO TIENE OBLIGACION de concederlo.

Si el **INQUILINO** lo solicita y cumple los requisitos, el Propietario **PODRA ACORDAR** con él la **FORMA** en que se aplicara la **MORATORIA** en la renta.

Moratoria de la Renta:

Esta Moratoria o Aplazamiento solo puede afectar al periodo que dure el Estado de Alarma (desde el 14 de marzo) y los meses siguientes si después del Estado de Alarma el impacto en su actividad, como consecuencia del COVID19, se sigue manteniendo. (es decir el inquilino ha de seguir cumpliendo los requisitos).

Como MAXIMO 4 meses desde el **INICIO** del Estado de Alarma.

¿Cómo se aplica la moratoria de la renta?

La **Moratoria será el acuerdo** al que lleguen Propietario e Inquilino.

SOLAMENTE si **EXISTE ACUERDO** en aplicar la moratoria o aplazamiento extraordinario, **PODRA UTILIZARSE** la **FIANZA** del Contrato de Arrendamiento.

PEQUEÑO TENEDOR. Moratoria Alquileres uso **DISTINTO** vivienda.

¿Cómo se aplica la moratoria de la renta? (continuación)

La moratoria o aplazamiento no conllevará penalización ni devengo de intereses.

El importe de la FIANZA constituida con el contrato de alquiler PODRÁ APLICARSE al pago TOTAL o PARCIAL de alguna o algunas de las mensualidades de renta del acuerdo.

¿Qué ocurre con la Fianza aplicada al pago de la renta?

El Inquilino TENDRÁ que REPONER el importe de la Fianza aplicada.

El plazo de que dispone el inquilino para reponer la Fianza será de UN AÑO desde la celebración del acuerdo o en el plazo que falte para que acabe el contrato (si este plazo fuera inferior al año).

Moratoria Alquileres uso **DISTINTO** vivienda. **PEQUEÑO** y **GRAN TENEDOR**.

Condiciones y Requisitos a CUMPLIR por el INQUILINO para acceder a la MORATORIA de Alquileres para uso **DISTINTO Vivienda. (Locales Comerciales-Oficinas-Naves).**

Aplicable a PEQUEÑO y GRAN Tenedor.

Contrato de Arrendamiento de inmueble afecto a la actividad desarrollada por un AUTONOMO (Persona Física).

- *Estar afiliado y en situación de ALTA, a fecha de declaración Estado de Alarma (14 de marzo) en régimen AUTONOMOS.*
- *Que su actividad haya quedado suspendida por el RD 463/2020 (Estado de Alarma).*
- *O, en su caso, acreditar la **REDUCCION** de la facturación del mes natural anterior al que se solicita aplazamiento en, al menos, un 75% en relación con la **facturación media mensual del trimestre** al que pertenece dicho mes **referido al AÑO ANTERIOR**.*

Contrato de Arrendamiento de inmueble afecto a la actividad desarrollada por una Empresa PYME.

- *Que la Empresa **NO supere** los siguientes **LIMITES**:*
 - a) Activo, según Balance, **NO supere** los 4 Millones de €.*
 - b) Importe de la Cifra de Negocios **NO supere** los 8 Millones de €.*
 - c) Numero medio de trabajadores **NO supere** la cifra de 50.*
- *Que su actividad haya quedado suspendida por el RD 463/2020 (Estado de Alarma).*
- *O, en su caso, acreditar la **REDUCCION** de la facturación del mes natural anterior al que se solicita aplazamiento en, al menos, un 75% en relación con la **facturación media mensual del trimestre** al que pertenece dicho mes **referido al AÑO ANTERIOR**.*

Moratoria Alquileres uso DISTINTO vivienda. PEQUEÑO y GRAN TENEDOR.

Acreditación, POR EL INQUILINO, de las CONDICIONES.

El INQUILINO acreditará ANTE el ARRENDADOR, las condiciones, mediante la PRESENTACIÓN de la siguiente DOCUMENTACIÓN:

- 1) La reducción de la actividad se acreditará mediante la presentación de una declaración responsable, en la que, en base a la información contable, si es una empresa o de ingresos y gastos, para autónomos, se haga constar la reducción de la facturación del 75 %.*
- 2) Si el Arrendador lo solicita , el inquilino TENDRÁ que mostrar su libros contables para acreditar la reducción de actividad.*
- 3) De ser el caso, la suspensión de actividad se acreditará mediante certificado expedido por la AEAT.*

Moratoria Alquileres uso DISTINTO vivienda. PEQUEÑO y GRAN TENEDOR.

- **Referencia Normativa**

- *RD 463/2020 de 14 de Marzo*
- *RD Ley 15/2020 de 21 de Abril*

Personas de Contacto:

Miguel A. López de Arce y Arguello

Rocio Darriba Candal

Manuel Páramo Pérez

Amalia Collazo Araujo