

DESDE SALVIDE ABOGADOS PONEMOS A SU DISPOSICIÓN EL PRESENTE INFORME EN EL QUE PODRÁ CONOCER LAS NOVEDADES LEGISLATIVAS ADOPTADAS CON OCASIÓN DE LA CRISIS SANITARIA DEL COVID-19.

Treinta y ocho días han transcurrido desde que el pasado 14 de marzo se decretara el Estado de Alarma en nuestro país, llevando consigo una intensa actividad normativa y legislativa por parte de los poderes públicos, tanto estatales como autonómicos.

La gran premura en la adopción de medidas necesarias para paliar los efectos dañinos que la crisis sanitaria está causando en nuestro país, está ocasionando que numerosas medidas legislativas nazcan sin una base y estudio sólidos, derivando de ello la necesidad de rectificar, añadir o corregir determinados aspectos para así conseguir una correcta y útil aplicación de las normas que se están adoptando.

Un exponente de esa necesidad de corrección lo encontramos en el Real Decreto-Ley 15/2020 de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo, en el que se añaden aspectos, y se modifican otros, en cuanto a las medidas anteriormente adoptadas, habida cuenta de la insuficiencia de las mismas.

Así, el referido Real Decreto-Ley 15/2020 de 21 de abril contiene novedades normativas de índole arrendaticio, de índole laboral, fiscal y mercantil, centrándonos en el presente informe en los aspectos que entendemos de mayor interés para el usuario.

1- Medidas para reducir costes y gastos de las pymes y autónomos en el ámbito arrendaticio.

Un aspecto que se echaba en falta en la anterior regulación de los arrendamientos con ocasión de la crisis sanitaria del COVID-19 era el relativo a los arrendamientos de los autónomos y las PYMES quienes, hasta ahora, no se vieron beneficiados de ninguna medida paliativa de los efectos económicos desfavorables de la presente crisis.

Así, en el presente Real Decreto-Ley 15/2020 de 21 de abril se establece una moratoria, o aplazamiento, de la cuota arrendaticia en similares términos a la establecida para las personas físicas en situación de vulnerabilidad.

a) Moratoria en el pago de la renta de alquiler para PYMES y autónomos en los arrendamientos distintos de vivienda regulados en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

De nuevo, quedan fuera de estas medidas los arrendamientos que se regulen por otras fuentes normativas que no sea la Ley de Arrendamientos Urbanos.

En cuanto a las características de esta moratoria:

- Se aplica cuando el arrendador sea empresa o entidad pública de vivienda, o un gran tenedor (más de 10 inmuebles en propiedad, o una superficie construida de más de 1500m²).
- El plazo para solicitar la moratoria es de 1 mes desde la entrada en vigor de la presente norma, es decir, hasta el 21 de mayo de 2020.
- La moratoria se extenderá, desde la finalización del estado de alarma y sus prórrogas, hasta un máximo de 4 meses después.

- El arrendatario dispondrá de 2 años para reintegrar las cuotas aplazadas, pudiendo utilizar el arrendador la fianza para cubrir dicho aplazamiento, con obligación de devolver la misma al arrendatario en el plazo de 1 año desde que las partes alcancen el acuerdo de aplazamiento, o en el plazo que reste de vigencia del contrato.
- En cuanto a los requisitos para solicitar este aplazamiento, la norma distingue entre arrendamientos para el desarrollo de la actividad del autónomo, y arrendamientos para el desarrollo de la actividad de la PYME.
 - o Desarrollo de actividad del autónomo:
 - Estar dado de alta en el Régimen Especial como trabajador por cuenta propia, o de trabajadores del mar, o autónomo o en mutua sustitutoria del Régimen Especial de Trabajadores Autónomos (RETA).
 - Suspensión de su actividad a causa del decreto del estado de alarma o por órdenes dictadas por las autoridades competentes.
 - Si la actividad no estaba suspendida, acreditar una reducción, en el mes anterior a la solicitud, de un 75% de la facturación, en comparación al mismo periodo del año anterior.
 - o Desarrollo de actividad de PYME:
 - No sobrepasar los límites previstos en el art. 257.1 de la Ley de Sociedades de Capital:
 - Que el total de las partidas del activo no supere los cuatro millones de euros.
 - Que el importe neto de su cifra anual de negocios no supere los ocho millones de euros.
 - Que el número medio de trabajadores empleados durante el ejercicio no sea superior a cincuenta.

- Suspensión de su actividad con ocasión del decreto del estado de alarma o de las órdenes dictadas por los organismos competentes.
 - Si no estaba suspendida la actividad, acreditar, en el mes anterior a la solicitud, de una reducción del 75% de facturación en comparación con el mismo periodo del año anterior.
- Por último, en cuanto a la forma de acreditar el cumplimiento de los anteriores requisitos:
- Declaración responsable de haber sufrido la reducción del 75% de la facturación, debiendo exhibir los libros contables si el arrendador lo solicita.
 - Certificación expedida por Agencia Española de la Administración Tributaria (AEAT) u órgano autonómico competente, acreditativa del cese de actividad.

2- Medidas de protección de los ciudadanos.

- Se establece la situación legal de desempleo para quienes vieron extinguida la relación laboral desde el 9 de marzo de 2020, estando en periodo de prueba.
- Igual situación de desempleo para quienes hubieran resuelto voluntariamente su última relación laboral a partir de 1 de marzo de 2020, por tener una oferta en firme de trabajo en otra empresa que no ha llegado a materializarse a causa de la crisis del COVID-19.
- Reducción en la cotización de los trabajadores por cuenta ajena agrarios que hubieran realizado un máximo de 55 jornadas reales cotizadas en el ejercicio de 2019, de un 19,11% en las cuotas resultantes durante los periodos de inactividad en 2020.

3- Otras medidas.

- Se establece una serie de medidas fiscales que no son aplicables a Navarra puesto que se trata de una materia en la que la comunidad autónoma es competente.
- Se prorroga dos meses el carácter preferente del trabajo a distancia, así como el derecho de adaptación del horario y reducción de la jornada.
- Se establece un límite máximo a la línea de avales para la cobertura por cuenta del Estado a las ayudas a los arrendatarios previstas en el artículo 9 del Real Decreto-Ley 11/2020 de 31 de marzo, cuando el arrendador no es empresa o entidad pública de arrendamiento ni gran tenedor, fijándose el límite a la línea de avales del Gobierno en 1.200€.
- Se establece para el acreedor de la deuda garantizada con hipoteca la obligación de solicitud y formalización de escritura pública notarial de moratoria o la suspensión en el pago de la deuda hipotecaria, quedando el arrendatario solicitante exonerado de este gasto.

Desde Salvide Abogados estamos a su entera disposición para tramitar cualquier solicitud, al igual que para formular reclamaciones, manteniendo nuestro firme compromiso de asesorar a nuestros clientes y darles el mejor servicio.