

Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo

Arrendamiento local de negocio.

Se podrá solicitar MORATORIA a: persona arrendadora, lo que cumpla estas condiciones!

- cuando esta sea una empresa o entidad pública de vivienda,
- 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.

En el plazo de 1 mes desde la entrada en vigor del RD-L 15/2020

que deberá ser aceptada por el arrendador (es decir SI o SI aceptada), salvo ...que no se hubiera alcanzado ya un acuerdo entre ambas partes de moratoria o reducción de la renta.

La MORATORIA será por un MÁXIMO DE CUATRO MESES. Se aplicará de manera automática y afectará al periodo de tiempo que dure el estado de alarma y sus prórrogas y a las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, si aquel plazo fuera insuficiente en relación con el impacto provocado por el COVID-19.

Esta MORATORIA significa que se aplaza la renta, sin penalización ni devengo de intereses, a partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia.

¿Cómo? Mediante el fraccionamiento de las cuotas **en un plazo de dos años**, que se contarán a partir del momento en el que se supere la situación aludida anteriormente, (cese del Estado de Alarma) o a partir de la finalización del plazo de los cuatro meses antes citado, y siempre dentro del plazo de vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas. (Art.1 Real Decreto-ley 15/2020)

cuyo arrendador sea distinto de los definidos en el artículo 1.1, y cumpla los requisitos previstos en el artículo 3, podrá solicitar de la persona arrendadora, en el plazo de un mes, desde la entrada en vigor de este Real Decreto-ley 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.

2. Exclusivamente en el marco del acuerdo al que se refieren los apartados anteriores, las partes podrán disponer libremente de la fianza prevista en el artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, que podrá servir para el pago total o parcial de alguna o

Confederación Española de Cooperativas de Trabajo Asociado
COCETA

Calle Virgen de los Peligros, 3 planta 4. Madrid 28013



algunas mensualidades de la renta arrendaticia. En caso de que se disponga total o parcialmente de la misma, 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.

OTRA MODALIDAD DE MORATORIA

Cuando el arrendador no sea ninguno de los especificados anteriormente, y se cumplan lo requisitos se podrá solicitar la MORATORIA, en el plazo de 1 mes, siempre que dicho aplazamiento o una rebaja de la renta no se hubiera acordado por ambas partes con carácter voluntario.

Asimismo, SE PREVÉ previo acuerdo entre las partes, se pueda disponer **libremente de la fianza, que podrá servir para el pago total o parcial de alguna o algunas mensualidades de la renta arrendaticia.**

Ahora bien, en el caso de que se disponga total o parcialmente de la misma, 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.

Medida también aplicable **A PYMES Y AUTONOMOS, CUANDO SE CUMPLAN ESTOS REQUISITOS:**

1.- En el caso de contrato de arrendamiento de un inmueble afecto a la actividad económica desarrollada por el **AUTÓNOMO: (Nota el contrato de arrendamiento tiene que estar a nombre de la persona AUTÓNOMA)**

a) Estar afiliado y en situación de alta, en la fecha de la declaración del estado de alarma, en el Régimen Especial de la Seguridad Social de los Trabajadores por Cuenta Propia o Autónomos o en el Régimen Especial de la Seguridad Social de los Trabajadores del Mar o, en su caso, en una de las Mutualidades sustitutorias del RETA.

b) Que su actividad haya quedado suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, o por órdenes dictadas por la Autoridad competente y las Autoridades competentes delegadas al amparo del referido real decreto.

c) En el supuesto de que su actividad no se vea directamente suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, se deberá acreditar la reducción de la facturación del mes natural anterior al que se solicita el aplazamiento 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.

En el caso de las **PYMES (El contrato de arrendamiento tiene que estar a nombre de la PYME).**

a) Que no se superen los límites establecidos en el artículo 257.1 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. (Es decir ,

a) Que el total de las partidas del activo no supere los dos millones ochocientos cincuenta mil euros.

b) Que el importe neto de su cifra anual de negocios no supere los cinco millones setecientos mil euros.

c) Que el número medio de trabajadores empleados durante el ejercicio no sea superior a cincuenta.)

b) Que su actividad haya quedado suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, o por órdenes dictadas por la Autoridad competente y las Autoridades competentes delegadas al amparo del referido real decreto.

c) En el supuesto de que su actividad no se vea directamente suspendida en virtud de lo previsto en el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, se deberá acreditar la reducción de su facturación del mes natural anterior al que se solicita el aplazamiento 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.

Y, ¿Cómo se acreditan estas situaciones ante el Arrendador?

Mediante la presentación de la documentación siguiente:

a) **La reducción de actividad se acreditará inicialmente mediante la presentación de una declaración responsable** en la que, en base a la información contable y de ingresos y gastos, se haga constar la reducción de la facturación mensual en, al menos, un 75 por ciento, en relación con la facturación media mensual del mismo trimestre del año anterior. En todo caso, cuando el arrendador lo requiera, el arrendatario tendrá que mostrar sus libros contables al arrendador para acreditar la reducción de la actividad.

b) **La suspensión de actividad, se acreditará mediante certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o el órgano competente de la Comunidad Autónoma, en su caso**, sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado.

El BOE también señala consecuencias de reparación de daños y perjuicios en caso de beneficiarse de estas Moratorias sin reunir los requisitos.

Medidas para facilitar el ajuste de la economía y proteger el empleo

Artículo 13. Medida extraordinaria para flexibilizar de forma temporal el uso del Fondo de Promoción y Educación de las Cooperativas con la finalidad de paliar los efectos del COVID-19.

1. Durante la vigencia del estado de alarma declarado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19 y sus posibles prórrogas y hasta el 31 de diciembre de 2020, el Fondo de Educación y Promoción Cooperativo de las cooperativas regulado en el artículo 56 de la Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas, podrá ser destinado, total o parcialmente, a las siguientes finalidades:

a) Como recurso financiero, para dotar de liquidez a la cooperativa en caso de necesitarlo para su funcionamiento.

A estos efectos, el Fondo de Educación y Promoción Cooperativo destinado a esta finalidad, deberá ser restituido por la cooperativa con, al menos, el 30 % de los resultados de libre disposición que se generen cada año, hasta que alcance el importe que dicho Fondo tenía en el momento de adopción de la decisión de su aplicación excepcional y en un plazo máximo de 10 años.

b) A cualquier actividad que redunde en ayudar a frenar la crisis sanitaria del COVID-19 o a paliar sus efectos, bien mediante acciones propias o bien mediante donaciones a otras entidades, públicas o privadas.

2. Durante la vigencia del estado de alarma declarado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, o de cualquiera de sus prórrogas, el Consejo Rector asumirá la competencia para aprobar la aplicación del Fondo de Educación o Promoción en los términos previstos en el apartado 1, cuando por falta de medios adecuados o suficientes la Asamblea General de las sociedades cooperativas no pueda ser convocada para su celebración a través de medios virtuales.

La asunción excepcional por parte del Consejo Rector de esta competencia se extenderá hasta el 31 de diciembre de 2020 cuando la protección de la salud de las socias y socios de la cooperativa continúe exigiendo la celebración virtual de la Asamblea General de la sociedad cooperativa y esta no sea posible por falta de medios adecuados o suficientes.

3. A estos exclusivos efectos, no será de aplicación lo dispuesto en los artículos 13.3 y 19.4 de la Ley 20/1990, de 19 de diciembre, sobre Régimen Fiscal de las Cooperativas. Por tanto, el Fondo de Formación y Promoción Cooperativo que haya sido aplicado conforme a la letra a) del apartado 1 del presente artículo, no tendrá la consideración de ingreso para la cooperativa.

Otras Medidas con impacto en el empleo // desempleo

En el Artículo 22 se reconoce como situación legal de desempleo la extinción de la relación laboral en el período de prueba producida durante la vigencia del estado de alarma.

En el Artículo 23 se establece normas para disponer, con carácter excepcional, de los Planes de Pensiones, en situaciones derivadas de la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19. (Información que a través de CASER, entidad reaseguradora con la que COCETA tiene el Plan de Pensiones para Cooperativa de Trabajo y Empresas afines de la Economía Social – COTESP- os habíamos hecho llegar)

