

COMUNICADO ARRENDAMIENTOS

Burgos, 20 de marzo de 2020

Queremos desde la Cámara de la Propiedad Urbana de Burgos, ante la situación que se está produciendo en estos días como consecuencia de la

crisis del coronavirus, hacerles llegar una serie de **CONSIDERACIONES EN RELACIÓN CON EL ARRENDAMIENTO DE LOCALES Y VIVIENDAS:**



1. No existe a día de hoy normativa que haya suspendido oficialmente los arrendamientos (vivienda, local, oficinas ...).

Ello supone que la renta se sigue devengando y los arrendatarios continúan teniendo la posesión de la vivienda o local. Los derechos y obligaciones de ambas partes siguen vigentes. Aún así, hay que ser realistas con las limitaciones impuestas por el Estado de Alarma y comprender (por ambas partes) determinadas situaciones no deseadas que se van a producir, teniendo en cuenta también que esto acaba de empezar, y existe incertidumbre respecto de cuándo comenzará la normalización.

2. El grado de cumplimiento en el pago puntual de los arrendamientos es muy elevado en España y, por otro lado, la casuística en cuanto a situaciones económicas tanto de arrendatarios como de arrendadores es muy variada.

El 80% de los arrendadores en este país son particulares, como se suele decir, pequeños arrendadores, y eso es importante dado que impide, a nuestro parecer, la imposición por ley de moratorias, rebajas o suspensiones del pago del alquiler, favoreciendo a una de las partes en detrimento de la otra, amén de que se trata de relaciones entre particulares.

3. NUESTRA RECOMENDACIÓN ACTUAL ES LA NEGOCIACIÓN DE CADA ARRENDAMIENTO EN LOS CASOS EN QUE EL INQUILINO LO SOLICITE Y EFECTIVAMENTE LO NECESITE.

No es la misma situación la de un local obligado a cerrar sus puertas que la de otro que pueda seguir abierto al público por no hallarse incurso en las prohibiciones impuestas, y lo mismo sucede respecto a los inquilinos de vivienda pues no todos se encuentran afectados en su economía.

Esta negociación puede terminar de diversas maneras, pero la más normal será el aplazamiento parcial o total de la mensualidad de abril. El recibo de alquiler de marzo está ya liquidado y pagado anticipadamente. El Estado de Alarma decretado se extenderá durante toda la segunda quincena de marzo con lo que ello supone de paralización de determinadas actividades y negocios, los directamente afectados. Respecto de las viviendas, hemos de confiar en que se tomen las medidas necesarias desde el Gobierno en materia de protección social para aquellos trabajadores (arrendatarios) que sufren una suspensión temporal de empleo, y que podrán acceder a prestaciones de desempleo inmediatamente, lo cual les permitirá seguir cumpliendo con sus obligaciones puntualmente. También podrán acceder, quienes reúnan los requisitos, a las ayudas económicas que establezcan las distintas



administraciones, en este sentido el Ayuntamiento de Burgos ha acordado ayudas para arrendatarios de vivienda y locales de negocio afectados.

QUÉ PUEDE HACER EL ARRENDADOR ANTE ESTA SITUACIÓN EN QUE EL INQUILINO SOLICITA UNA DEMORA O UNA CONDONACIÓN EN EL PAGO DEL ALQUILER? TIENE VARIAS OPCIONES:

1. DEMORA EN EL COBRO DE LA TOTALIDAD DE LA MENSUALIDAD DE ABRIL: Emitir el recibo de alquiler de abril completo, sin descuentos, y con su IVA y Retención a cuenta del IRPF en el caso de locales y oficinas, y esperar el cobro ... bien no girando el recibo a la cuenta del inquilino o esperando sin más (depende de la forma de pago pactada). De esta forma concedemos una moratoria durante el mes de abril y esperaremos a tomar nuevas decisiones en función de la evolución de la situación.

2. DEMORA EN EL COBRO DE UNA PARTE DE LA MENSUALIDAD DE ABRIL: Emitir el recibo de abril pero aplazar el pago de una parte del mismo. Sería el primer caso, pero con la diferencia de que el arrendatario realizaría un pago parcial en el porcentaje que acordaran las partes (la mitad, por ejemplo). Tanto en este caso como en el anterior se devenga la totalidad del IVA y retención a cuenta del IRPF del recibo (en el caso de locales y oficinas), pero dado que es comienzo de segundo trimestre no hay que ingresar esos importes en el fisco al menos hasta el 20 de julio, con lo cual habría tiempo de cobrar esos importes aplazados antes de cumplimiento de nuestras obligaciones fiscales.

En los dos casos anteriores es necesaria la emisión de recibo de alquiler numerado y fechado, con todos los requisitos legales habituales. También puede hacerse constar en el propio recibo el descuento por aplazamiento, lo cual disminuiría la base imponible en el caso de locales y oficinas. Es necesario para ello, en todo caso, que la negociación se documente adecuadamente, en previsión de improbables inspecciones fiscales por este motivo, mediante cláusula adicional al contrato.

3. CONDONACIÓN. TOTAL O PARCIAL DEL ALQUILER DE ABRIL: Cualquier condonación de renta de un contrato vigente debe documentarse adecuadamente exponiendo la causa de la misma y su alcance. La condonación total supone la emisión de un recibo con importe "0" en su base imponible, o añadiendo un concepto negativo por la totalidad de la base imponible, de forma que no devengue IVA ni retención a cuenta. Hay que tener en cuenta que el local u oficina permanece cerrado y sin actividad por imposición legal y ello impide hacer uso del mismo. Es decir, existe causa.

Estas son las opciones que consideramos pueden tomarse a corto plazo con la renta del mes de abril y que cada arrendador debe valorar en función de la situación de cada arrendamiento concreto. Cualquier acuerdo debe ser razonable y basado en estas circunstancias extraordinarias, pero temporales.

Quedamos a su disposición para cualquier consulta que, como ya le hemos informado, deberá realizarse por teléfono u otros medios telemáticos hasta la finalización del Estado de Alarma.

Rogamos encarecidamente eviten las visitas innecesarias a nuestras instalaciones, por el bien de todos y en cumplimiento de las instrucciones oficiales.



ES RESPONSABILIDAD DE TODOS CONTENER LA PROPAGACIÓN DEL CORONAVIRUS, Y EVITAR EL COLAPSO DEL SISTEMA SANITARIO.

Para **contactar con la CÁMARA DE LA PROPIEDAD URBANA DE BURGOS** le recomendamos que utilice los números de contacto o correos electrónicos habituales, o los más genéricos:

info@camaraurbanaburgos.com Tlfno. 947 20 17 54

Administración de Comunidades:

680 35 36 54 olga@camarapropiedadburgos.com

626 50 13 50 conrado@camarapropiedadburgos.com

Administración de Arrendamientos:

626 61 06 57 isabel@camfianza.com

lourdes@camfianza.com

Fianzas:

947 20 17 54 pilar@camarapropiedadburgos.com

Servicio Jurídico:

947 20 17 54 jose@camarapropiedadburgos.com

Atención al socio:

947 20 17 54 info@camarapropiedadburgos.com