



**FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y
EMPRESARIALES**

**GRADO EN ADMINISTRACIÓN Y DIRECCIÓN DE
EMPRESAS**

DEPARTAMENTO DE CONTABILIDAD Y ECONOMÍA FINANCIERA

**PROCESOS CARACTERÍSTICOS DE UNA PROMOTORA Y
MEDIDAS PARA PALIAR LA CRISIS OCACIONADA POR LA
COVID -19.**

Trabajo Fin de Grado presentado por María Regla Lázaro Rodríguez siendo el tutor del mismo María José Charlo Molina.

Vº. Bº. del tutor

Alumno:

D. María José Charlo Molina

D. María Regla Lázaro Rodríguez

Sevilla, junio de 2021



**GRADO EN ADMINISTRACIÓN Y DIRECCIÓN DE EMPRESAS
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y EMPRESARIALES**

**TRABAJO FIN DE GRADO
CURSO ACADÉMICO [2020-2021]**

TÍTULO:

**PROCESOS CARACTERÍSTICOS DE UNA PROMOTORA Y MEDIDAS PARA PALIAR LA
CRISIS OCACIONADA POR LA COVID-19.**

AUTOR:

MARÍA REGLA LÁZARO RODRÍGUEZ

TUTOR:

MARÍA JOSÉ CHARLO MOLINA

DEPARTAMENTO:

CONTABILIDAD Y ECONOMÍA FINANCIERA.

ÁREA DE CONOCIMIENTO:

ECONOMÍA FINANCIERA Y CONTABILIDAD

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.....	1
CAPÍTULO 1: NUEVO INQUILINO Y DEPÓSITO DE LA FIANZA	4
1. Requerimientos y entrega de la reserva.	4
2. Entrega de la fianza y su depósito (modelo 806).....	5
3. Contratación de la póliza de caución y su pago.....	8
CAPÍTULO 2: SALIDA DE UN INQUILINO Y DEVOLUCIÓN DE LA FIANZA.....	10
1. Devolución de la fianza y entrega de llaves.	10
2. Solicitud del reembolso de la fianza, el modelo 810.	12
3. Solicitud del extorno de la prima no consumida.....	14
CAPÍTULO 3: INGRESOS POR ALQUILER	15
1. Ingresos por arrendamiento de vivienda habitual.	15
2. Ingresos por arrendamientos de locales comerciales.....	16
CAPÍTULO 4: MORATORIAS PARA ARRENDAMIENTOS A CAUSA DEL COVID-19.....	17
1. Moratoria en arrendamientos de viviendas habituales por la situación del COVID-19... 17	
2. Moratoria en arrendamientos de locales comerciales por la situación del COVID-19.... 20	
CAPÍTULO 5: FORMA DE PROCEDER ANTE UN MOROSO	23
CONCLUSIONES.....	27
BIBLIOGRAFÍA.....	29

INTRODUCCIÓN

Existen dos grandes grupos de empresas que se dedican al arrendamiento de inmuebles propios: por un lado, están las empresas con el código CNAE 6820 “Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia” y, por otro lado, las que tienen el código CNAE 4110 “Promoción inmobiliaria”, estas últimas pueden, o bien vender los inmuebles una vez finalizada la construcción, o bien alquilarlos. Estos dos tipos suman un total de más de 400.000 empresas repartidas por toda España (INFORMA D&B, 2021), por lo que se puede afirmar que son significativas en el tejido empresarial español.

Tras haber realizado las prácticas de la universidad en una promotora que se dedica al arrendamiento de viviendas habituales y de locales comerciales, observamos que hay un gran número de procesos desde que llega un inquilino a la empresa hasta que la abandona, que no están recogidos en ningún manual o guía. Estos procedimientos característicos de este tipo de empresas son:

La llegada de un inquilino potencial que debe cumplir con los requisitos impuestos por la aseguradora que cubre a la empresa en caso de impago, la entrega de la reserva y depósito de la fianza, tanto por parte del cliente a la empresa, como por parte de la empresa a la Junta de Andalucía.

La salida de un inquilino del inmueble, que conlleva revisar que ha cumplido con los puntos del contrato referentes a la conservación y mantenimiento del local o de la vivienda arrendada, para así calcular el importe de la fianza que se le devuelve, junto con la solicitud por parte de la empresa del reembolso de la fianza depositada en el organismo público competente, además de cancelar la póliza de caución y su correspondiente extorno por la prima no consumida, en su caso.

El pago de la renta del alquiler, diferenciando entre ingresos por alquiler de vivienda habitual e ingresos por alquiler de locales comerciales, junto con las moratorias concedidas a los inquilinos que cumplan los requisitos como consecuencia de la crisis económica provocada por el virus del COVID -19.

Por último, la problemática a la que se suelen enfrentar este tipo de empresas, los morosos, y cómo debe funcionar el procedimiento trabajando estrechamente con la

empresa aseguradora que cubre a la promotora en caso de impago, gracias a la póliza de caución, así como las distintas posibilidades que existen de finalizar el proceso.

Debido a la falta de manuales o guías que recojan todo lo comentado en los párrafos anteriores, el objetivo principal de este trabajo consiste en reflejar una descripción del funcionamiento de todos estos procesos característicos de este tipo de empresas, así como la principal problemática a la que suelen enfrentarse, los morosos.

Por otro lado, debido a la situación de pandemia ocasionada por el COVID-19 se han tomado medidas de distinta índole con el objetivo de paliar la crisis económica, y algunas de ellas afectan a la actividad de este tipo de empresas, de esta manera se ha reflejado en el trabajo una descripción de las dos medidas más importantes en este caso, la moratoria en arrendamiento de viviendas habituales y la moratoria en arrendamiento de locales comerciales.

Para cumplir este objetivo, se han desarrollado los distintos capítulos a través de una breve explicación teórica acompañada de ejemplos prácticos y el reflejo contable de los asientos a realizar en los distintos casos, estructurándose el trabajo de la siguiente manera:

En el capítulo 1 se describe la llegada de un nuevo inquilino y el depósito de la fianza, dividiéndose en 3 subapartados que recogen: los requerimientos exigidos y la entrega de la reserva, la entrega y depósito de la fianza y la contratación de la póliza de caución.

En segundo lugar, se analiza la salida de un inquilino y la devolución de la fianza, capítulo que cuenta con tres puntos principales: devolución de la fianza y entrega de llaves, solicitud de reembolso de la fianza depositada y la solicitud del extorno de la prima no consumida.

En el siguiente capítulo se estudian los ingresos por alquiler, diferenciándose entre los ingresos por arrendamiento de vivienda habitual y de locales comerciales.

En el penúltimo capítulo se explican las moratorias concedidas a los inquilinos en condición de vulnerabilidad económica, provocada por la crisis económica ocasionada por el virus COVID-19. Dividido en dos epígrafes: moratorias en arrendamientos de viviendas habituales y moratorias en arrendamientos de locales comerciales.

Finalmente, se desarrolla en el último capítulo la manera de proceder ante un moroso y todos los procedimientos que hay seguir, existiendo en todo momento una estrecha colaboración entre la empresa y la aseguradora.

CAPÍTULO 1: NUEVO INQUILINO Y DEPÓSITO DE LA FIANZA

1. Requerimientos y entrega de la reserva.

Cuando llega un cliente potencial interesado por uno de los pisos, en primer lugar se le pide una serie de requisitos que necesita cumplir para poder ser inquilino de la empresa. Estos requisitos vienen exigidos por la aseguradora de la empresa que cubriría los pagos de estos clientes, en el caso de que se incumplan. Estos requisitos son:

1. Una nómina de al menos 1.200 euros.
2. Antigüedad en la empresa en la que trabaja de al menos un año.

Una vez que se comprueba que efectivamente cumple con los requisitos, se procede a enseñar el piso disponible al cliente.

Si está conforme, y muestra interés por él, se le pide que entregue una señal junto con la firma de un documento de reserva. Este documento debe incluir los siguientes conceptos:

- Identificación de las partes.
- Descripción del piso.
- Cantidad entregada en concepto de señal.
- Fecha estipulada para la firma del contrato. Habitualmente no es un periodo muy largo.
- Regulación de las condiciones del futuro contrato.
- Consecuencias del incumplimiento del documento de reserva. Como, por ejemplo, no cumplir con la fecha de la firma del contrato de arrendamiento.

No se debe de confundir nunca este documento con un contrato de arrendamiento, el cual viene regulado en el Código Civil.

No existe una cantidad determinada para entregar en concepto de señal, pero en el ejemplo que se expone a continuación se fija en 500 euros, el equivalente a una mensualidad. Contablemente este movimiento se haría de la siguiente manera:

De acuerdo con la Reforma del PGC: “*Real Decreto 01/2021- Artículo primero. Dos. 5.5. Fianzas entregadas y recibidas*”. La entrega de una reserva será utilizada, una vez se firme el contrato de arrendamiento, como pago de una de las mensualidades, por lo tanto, lo consideramos un anticipo de clientes de acuerdo con el **principio de devengo** definido en *1ª Parte PGC Marco conceptual de la contabilidad, 1ª Principios contables*.

500 (572) Tesorería

a Ingreso anticipado (485) 500

2. Entrega de la fianza y su depósito (modelo 806).

Llegado el momento de la firma del contrato de arrendamiento, el inquilino debe hacer entrega de una fianza reintegrable para responder del buen fin del contrato o de posibles desperfectos, en el caso de una vivienda el importe es el equivalente a una mensualidad y no está sujeto a IVA (*Artículo 76, tres, 1º LIVA*):

Artículo 36 de la Ley de Arrendamientos Urbanos: “A la celebración del contrato será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en metálico en cantidad equivalente a una mensualidad de renta en el arrendamiento de viviendas y de dos en el arrendamiento para uso distinto del de vivienda.”

Por lo tanto, el importe al que asciende la fianza en nuestro caso es de 500 euros.

En este momento nace una obligación para la empresa con el cliente, un pasivo a largo plazo.

500 (572) Tesorería

a Fianzas recibidas a largo plazo (180) 500

Una vez recibida y contabilizada la fianza, se ha de constituir como depósito sin intereses en la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería de Economía y Hacienda de acuerdo con el *Artículo 78.2, Ley 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianzas de arrendamientos y suministros*.

Al depositar la fianza se debe cumplimentar y presentar el modelo 806 (Figura 1), en el cual se recogen los siguientes datos:

- Los datos del arrendador y del arrendatario.
- Tipo de arrendamiento.
- La cuantía de la mensualidad y, por ende, de la fianza.
- La referencia catastral del inmueble, a partir de la cual se obtiene todos los datos del inmueble.

Además de ser necesaria adjuntar una copia del contrato firmado por ambas partes y la firma digital del administrador de la empresa.

El modelo es el siguiente:



AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN
DE ANDALUCÍA
Consejería de Fomento, Infraestructura
y Ordenación del Territorio

**FIANZA DE ARRENDAMIENTO
(VIVIENDA - USO DISTINTO DE VIVIENDA)**

**MODELO
806**

AUTOLIQUIDACIÓN

CÓDIGO TERRITORIAL

ES4101

DP VIV. Y REHABIL. SEVILLA

EJEMPLAR PARA EL INTERESADO





8062508514532

FECHA DEVENGO	02	CONCEPTO	04
---------------	----	----------	----

(A) PERSONA ARRENDADORA

N.I.F.	APELLIDOS Y NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	SEXO	CORREO ELECTRÓNICO
05	06	H 350 / M 351	295
ALOS EFECTOS DE NOTIFICACIÓN		DOMICILIO FISCAL	OTRO DOMICILIO
TIPO VÍA	NOMBRE VÍA PÚBLICA	TIPO Nº	Nº / KM
07	08	252	09
COMPLEMENTO DOMICILIO		C. POSTAL	MUNICIPIO
256		16	16
		LOCALIDAD	PROVINCIA
		254	17
		TELEFONO	14

(B) PERSONA REPRESENTANTE

N.I.F.	APELLIDOS Y NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	SEXO	CORREO ELECTRÓNICO
19	20	H 360 / M 361	325
TIPO VÍA	NOMBRE VÍA PÚBLICA	TIPO Nº	Nº / KM
21	22	290	23
COMPLEMENTO DOMICILIO		C. POSTAL	MUNICIPIO
294		31	31
		LOCALIDAD	PROVINCIA
		292	30
		TELEFONO	28

(C) OBLIGACIÓN GARANTIZADA

CÓDIGO 32 ORGANISMO ANTE EL QUE SE CONSTITUYE: 33

PRECEPTO QUE IMPONE LA CONSTITUCIÓN: Ley 8/1997, DE 23 DE DICIEMBRE (B.O.J.A. n.º 151 de 31/12/97)

DESCRIPCIÓN DE LA OBLIGACIÓN GARANTIZADA:
Obligatoriedad de la exigencia y prestación de fianza en los contratos de arrendamiento de vivienda y para uso distinto del de vivienda.

Contrato de arrendamiento de: VIVIENDA 34 USO DISTINTO DE VIVIENDA 35

(D) DATOS SUBARRIENDO

SÓLO en caso de SUBARRIENDO: Consignar datos de la fianza del contrato de arrendamiento origen

Fecha del ingreso del depósito 36 Número de fianza 37

(E) DATOS DEL CONTRATO

DATOS DEL CONTRATO OBJETO DEL DEPÓSITO Nº CONTRATO 38 FECHA CONTRATO 39 CLÁUSULA MEDIACIÓN/ARBITRAJE 40

DATOS DE LA PERSONA ARRENDATARIA: Apellidos y nombre o razón social N.I.F. SEXO

41 41 H 362 / M 363

DATOS DEL INMUEBLE OBJETO DE ARRENDAMIENTO

NC	REFERENCIA CATASTRAL	SIGLAS / NOMBRE DE LA VÍA PÚBLICA
59	60	42
TIPO Nº	Nº / KM	CALIF. NUM.
320	43	323
COMPLEMENTO DOMICILIO		BLOQ.
324		44
		PORTAL
		45
		ESCAL.
		46
		PLTA./PISO
		47
		PTA./LETRA
		48
C. POSTAL	MUNICIPIO	LOCALIDAD
50	49	322
		PROVINCIA
		49
		N. HABITACIONES
		451
		TIPO ARRENDAMIENTO
		452
COMP. Nº DOC. AL QUE COMPLEMENTA	PLAZO CONTRACTUAL	TIPO ACTUALIZACIÓN
53	54	51
		RENTA MENSUAL
		52
		IMPORTE FIANZA
		55
		RECARGO
		56
		INTERESES
		70
		TOTAL A INGRESAR
		57

(F) PRESENTACIÓN

CONSEJERÍA DE HACIENDA Y FINANCIACIÓN EUROPEA. REGISTRO TELEMÁTICO

Nº de Registro de Entrada: 202159904603394 Fecha/hora de recepción: 10/05/2021 09:02:41

Por la autoliquidación del depósito de fianza derivada de contrato de arrendamiento, ha sido ingresada la cantidad de €500,00 euros, según acredita la Cartera de pago.

Esta presentación ha sido realizada por ARRENDADOR en el citado contrato, que interviene como

Este declaración se presenta acompañada de la documentación que se relaciona en el anexo del presente documento.

SEVILLA, a 10 de Mayo de 2021.

CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN:



8062508514532125066A12

La verificación de la integridad de este documento se podrá realizar en:
<http://www.juntadeandalucia.es/haciendayadministracionpublica>

PROTECCIÓN DE DATOS:

Sus datos serán tratados, con la finalidad de la gestión y registro de fianzas de arrendamientos, por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía como responsable y ante quien podrá ejercer sus derechos de los artículos 15 a 22 del Reglamento (UE) 2016/679 (RGPD). Consulte más información en nuestra página web: <http://www.juntadeandalucia.es/avra>

(Figura 1)

Figura 1. Modelo 806. Documento para cumplimentar y presentar en el depósito de la fianza a la Junta de Andalucía. Fuente: <https://infomodelos.es/>.

Una vez presentado el modelo, la fianza que es un pasivo, ya que nace una obligación de pago, pasa a ser a la vez un activo cuando se deposita en la administración pública correspondiente, ya que nace un derecho de cobro. El asiento es:

7

500 (265) Fianzas constituidas a l/p a

Tesorería (572) 500

3. Contratación de la póliza de caución y su pago.

Como se comentó anteriormente, para que una persona interesada en un piso pueda ser inquilino de la empresa, tiene que cumplir ciertos requisitos para que el seguro acepte el “riesgo”.

Una vez firmado el contrato y depositada la fianza, se procede a incluir al cliente en la póliza de seguro que cubre a la empresa en caso de impago. Es importante aclarar que el seguro cubre a la empresa, no al cliente, es decir, se considera un gasto de la actividad principal de la sociedad.

Esta póliza de caución tiene como objetivo principal conseguir el lanzamiento de la vivienda de aquel inquilino que no cumpla con las condiciones de pago de la renta del contrato y, por ende, se convierta en un moroso.

El reflejo contable sería el siguiente:

El seguro cobra 210 euros anuales por inquilino y suponemos que el contrato de este nuevo cliente entra en vigor 1 de diciembre, por lo tanto, en primer lugar:

210 (480) Gastos anticipados

a Acreedores por prestación de servicio (410) 210

Por el principio del devengo definido en *1ª Parte PGC Marco conceptual de la contabilidad, 1ª Principios contables*, no podemos dotar un gasto hasta que este no se haya devengado. Como la póliza del seguro cubre a la empresa mes a mes, y es un contrato anual, surge un pasivo por valor de 210 euros y un gasto anticipado por el mismo importe como activo corriente.

Al final del ejercicio, que coincide con el primer mes vencido desde que el contrato entró en vigor y con el pago a la aseguradora, se hace el ajuste por periodificación, ya que el gasto corresponde al mes de diciembre del 2020, el resto de la póliza corresponde al siguiente ejercicio hasta finalizar 12 meses de contrato.

Por lo tanto, el gasto correspondiente a un mes sería:

$$\text{Gasto por primas de seguro del ejercicio} = 210 \times \frac{1 \text{ mes}}{12 \text{ meses}} = 17,50 \text{ euros.}$$

Este control de la cuenta de los gastos anticipados y las periodificaciones se lleva extracontablemente en una hoja de cálculo.

El asiento contable correspondiente al ajuste por periodificación es:

17,5 (625) Primas de seguro	a	Gastos anticipados	(480) 17,5
-----------------------------	---	--------------------	------------

Por lo tanto, la cuantía que corresponde como gasto en el ejercicio es de 17,50 euros, quedando un saldo deudor de 192,50 euros en la cuenta de gastos anticipados correspondientes al siguiente ejercicio.

En cuanto al pago de la póliza, que se hace a 30 días naturales, en este caso también corresponde con el final del ejercicio, dando de baja la cuenta acreedora y cargándose en tesorería por el importe de la póliza completa:

Acreeedores por prestación de			
210 (410) servicio	a	Tesorería	(572) 210

Para finalizar el proceso de la llegada de un nuevo inquilino se necesita facturar el primer mes de arrendamiento con cargo a la cuenta 485 (Ingresos anticipados), y se considera un ajuste por periodificación, ya que en concepto de reserva el cliente paga la primera mensualidad, como se explicó anteriormente.

Una vez devengado el ingreso se realiza el siguiente ajuste dentro de los 5 primeros días del mes:

500 (485) Ingreso anticipado			
	a	Ingresos por prestación de servicio	(705) 500

CAPÍTULO 2: SALIDA DE UN INQUILINO Y DEVOLUCIÓN DE LA FIANZA.

1. Devolución de la fianza y entrega de llaves.

Dentro de las condiciones estipuladas en el contrato, se encuentra la que regula la baja de un cliente. En el caso en el que el cliente quiera rescindir su contrato de arrendamiento sin que este haya llegado a su vencimiento, el inquilino tiene la obligación de comunicarlo a la empresa con al menos un mes de antelación. Por el contrario, si el contrato ha llegado a su vencimiento, el cliente puede decidir si renovarlo, o bien, abandonar el piso.

Supongamos que uno de los inquilinos de la empresa decide que quiere abandonar el piso antes de que el contrato de arrendamiento haya vencido, por lo tanto, lo comunica un mes antes a la empresa, el día 1 de julio. En este momento se reclasifica la fianza del largo al corto plazo ya que la obligación que se suponía que vencía en periodo de más de un año, pasa a hacerlo en un mes.

Fianzas recibidas a largo		Fianzas recibidas a corto	
500	(180) plazo	a plazo	(560) 500

A su vez, se reclasifica la fianza de ese mismo cliente, pero depositada en la Administración pública, del largo al corto plazo, lo cual se refleja en el activo ya que es un derecho de cobro de la empresa contra la Administración.

Fianzas constituidas a corto		Fianzas constituidas a	
500	(565) plazo	a largo plazo	(265) 500

Cuando se aproxima la fecha, se le comunica a la empresa proveedora de mantenimiento para que haga una valoración del piso y nos comunique cuánto dinero

hay que retenerle al inquilino de la fianza en concepto de reparación y conservación, ya que el cliente tiene la obligación, estipulada en el contrato, de dejar el piso en las mismas condiciones en las que lo recibió.

Una vez que la empresa de mantenimiento nos dice el valor de los desperfectos, en este ejemplo de doscientos euros, se le comunica al cliente.

Llegado el 31 de julio, día que el inquilino abandona el piso, se le devuelve el resto de la fianza. El individuo entregó el día que firmó el contrato una mensualidad en concepto de fianza, quinientos euros, por lo tanto, al restarle el valor de los desperfectos, el cliente recibe la suma de trescientos euros.

El reflejo contable de esta operación es el siguiente:

500 (560) Fianzas recibidas a corto plazo		
	a	Ingresos excepcionales (778) 200
		Tesorería (572) 300

Los doscientos euros de la fianza se abonan en el haber de la cuenta de ingresos excepcionales ya que, según la 5ª Parte PGC “Definiciones y relaciones contables” son ingresos no procedentes de la actividad normal de la empresa y con carácter excepcional, como es este caso.

A la vez que se lleva a cabo la devolución de la fianza, se firma el documento de la entrega de llaves. Este documento representa:

- El fin del contrato junto con la entrega de llaves.
- Abandono del inmueble.
- El estado de la devolución del inmueble junto a la cuantía que se devolverá de la fianza.

Este documento sirve para documentar que el arrendamiento se finaliza y desaparece la obligación de pago por parte del arrendatario al arrendador.

2. Solicitud del reembolso de la fianza, el modelo 810.

A continuación, se solicita la fianza depositada en la Delegación Provincial de la Consejería de Economía y Hacienda.

Para ello, se debe cumplimentar y presentar el modelo 810 (Figura 2), en el cual se recogen los siguientes datos:

- Los datos del arrendador y del arrendatario.
- Tipo de arrendamiento.
- La referencia catastral del inmueble, a partir de la cual se obtiene todos los datos del inmueble.
- Motivo de la devolución, que puede ser o bien, por una disminución de la renta, o bien, porque se extinga el contrato.

Además, ha de adjuntarse una copia de un documento que certifique que el contrato ha finalizado y que el inquilino abandona el inmueble, firmado por ambas partes. En este caso, se adjunta el documento de entrega de llaves.

Una vez solicitada la devolución, la fianza no se recibe hasta un mes después de la solicitud.

El modelo es el siguiente:



AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA
Consejería de Fomento, Infraestructura y Ordenación del Territorio

SOLICITUD DE DEVOLUCIÓN DE FIANZA DE ARRENDAMIENTO	MODELO 810
CÓDIGO TERRITORIAL ES4101	DP VIV. Y REHABIL. SEVILLA

EJEMPLAR PARA LA ADMINISTRACIÓN											
(A) ARRENDADOR/A											
N.I.F. APELLIDOS Y NOMBRE O RAZÓN SOCIAL										SEXO	
A LOS EFECTOS DE NOTIFICACIÓN DOMICILIO FISCAL										OTRO DOMICILIO	
TIPO VÍA NOMBRE VÍA PÚBLICA TIPO Nº Nº / KM CALIF. NUM. BLOQ. PORTAL ESCAL. PLTA./PISO PTA./LETRA											
COMPLEMENTO DOMICILIO PROVINCIA MUNICIPIO LOCALIDAD C. POSTAL											
TELÉFONO EMAIL											
(B) REPRESENTANTE											
N.I.F. APELLIDOS Y NOMBRE										SEXO	
TIPO VÍA NOMBRE VÍA PÚBLICA TIPO Nº Nº / KM CALIF. NUM. BLOQ. PORTAL ESCAL. PLTA./PISO PTA./LETRA											
COMPLEMENTO DOMICILIO PROVINCIA MUNICIPIO LOCALIDAD C. POSTAL TELÉFONO											
(C) ARRENDAMIENTO											
DECLARA RESPONSABLEMENTE (artículo 71 bis de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre) ante la Gaceta Provincial de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación en extinción del contrato de arrendamiento de fecha del inmueble que se detalla.											
Contrato de arrendamiento de: VIVIENDA USO DISTINTO DE VIVIENDA											
DATOS DEL ARRENDATARIO											
N.I.F. APELLIDOS Y NOMBRE O RAZÓN SOCIAL										SEXO	
DATOS DEL INMUEBLE OBJETO DE ARRENDAMIENTO											
NC REFERENCIA CATASTRAL TIPO VÍA NOMBRE DE LA VÍA PÚBLICA											
TIPO Nº Nº / KM CALIF. NUM. BLOQ. PORTAL ESCAL. PLTA./PISO PTA./LETRA COMPLEMENTO DOMICILIO											
PROVINCIA MUNICIPIO LOCALIDAD C. POSTAL											
(D) DEVOLUCIÓN											
DECLARA RESPONSABLEMENTE la exactitud y validez de los datos consignados en este impreso, autorizando las comprobaciones que se estimen oportunas, y solicita la devolución de la fianza depositada previa entrega del documento en que se constituye la fianza (títulos del papel de fianza o del resguardo de depósito en caja o modelo 806). Asimismo, SOLICITA que el importe de la fianza le/s sea transferido/a la/s cuenta/s que a continuación se detalla/n de la que es titular la parte arrendadora.											
RUE: DOCUMENTO FIANZA Nº DOCUMENTO FECHA IMPORTE (ptas.)											
FIANZA DEPOSITADA NUEVA RENTA MENSUAL Total Devolución											
PRIMER O ÚNICO ARRENDADOR (TITULAR DE LA CUENTA): SELLO Y FIRMA ENTIDAD BANCARIA											
NÚMERO CUENTA IMPORTE											
(E) PRESENTACIÓN											
CONSEJERÍA DE HACIENDA Y FINANCIACIÓN EUROPEA REGISTRO TELE MÁTICO											
Nº de Registro de Entrada: 202195905294104 Fecha hora de recepción: 31/05/2021 08:57:17											
El presente documento ha sido onerosado telemáticamente interviniendo en calidad de arrendador.											
La presentación realizada queda incorporada al expediente FIANAVRA para su correspondiente tramitación.											
Esta declaración se presenta acompañada de la documentación que se relaciona en el anexo del presente documento.											
CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACION:											
La verificación de la integridad de este documento se podrá realizar en: http://www.juntadeandalucia.es/haciendayadministracionpublica											

PROTECCIÓN DE DATOS:
Sus datos serán tratados, con la finalidad de la gestión y registro de fianzas de arrendamientos, por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía como responsable y ante quien podrá ejercer sus derechos de los artículos 15 a 22 del Reglamento (UE) 2016/679 (RGPD). Consulte más información en nuestra página web: <http://www.juntadeandalucia.es/avra>

(Figura 2)

Figura 2. Modelo 810. Documento para cumplimentar y presentar en la solicitud de la devolución de la fianza a la Junta de Andalucía. Fuente: <https://infomodelos.es/>.

Una vez que se recibe el importe, el reflejo contable de la operación es el siguiente:

500 (572) Tesorería

Fianzas constituidas a
a corto plazo (565) 500

3. Solicitud del extorno de la prima no consumida.

Una vez dado de baja al cliente, se le comunica a la aseguradora que el inquilino ha abandonado la vivienda y se pide el extorno de la prima no consumida. Para ello se calcula cuánto tiempo queda hasta el fin del periodo de cobertura.

Continuando con el ejemplo utilizado en los apartados anteriores, supongamos que el contrato de este cliente entró en vigor un 1 de febrero. Como se explicó anteriormente, estas pólizas se renuevan año a año y tienen un coste de doscientos diez euros por inquilino. Por lo tanto, si el inquilino decide abandonar la vivienda el 31 de julio, debemos de dotar un gasto correspondiente a los 6 meses que cubre la póliza, y pedir el reembolso de la prima no consumida. El cálculo es el siguiente:

$$\text{Gasto por primas de seguro del ejercicio} = 210 \times \frac{6 \text{ mes}}{12 \text{ meses}} = 105 \text{ euros.}$$

Por lo tanto, la aseguradora debe a la empresa el importe restante, 105 euros. El reflejo contable es el siguiente:

Se reconoce un gasto de 105 euros correspondientes a la cobertura de la póliza de los meses de febrero a julio:

105	(625)	Primas de seguro			
			a	Gastos anticipados	(480) 105

Una vez reconocido el gasto, se cancela la cuenta de activo de gastos anticipados contra una cuenta de deudores hasta el momento que se reciba el dinero.

En la cuenta 440 según la 5ª Parte PGC “Definiciones y relaciones contables” se incluyen deudores que no tienen estricta condición de clientes, y además no se incluyen en ninguna otra cuenta del grupo.

105	(440)	Deudores			
			a	Gastos anticipados	(480) 105

Cuando el importe que la aseguradora debe a la empresa entra en tesorería:

105	(572)	Tesorería			
			a	Deudores	(440) 105

CAPÍTULO 3: INGRESOS POR ALQUILER

La actividad principal de la empresa, como se comentó en la introducción de este trabajo, es el arrendamiento de viviendas y de locales comerciales.

Llegado el día 1 de cada mes la empresa factura a todos los inquilinos la cantidad correspondiente a una mensualidad, es decir, la renta. Generándose de esta manera el devengo de ingresos por prestación de servicios, cumpliéndose el principio del devengo definido en la *1ª Parte del PGC: Marco conceptual de la contabilidad, 1ª Principios contables*.

Con respecto a los arrendamientos de vivienda habitual, el precio del alquiler es de 500 euros mensuales. Esta operación está exenta de IVA como se refleja en el *Artículo 20. Uno. 23º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido*.

Por otro lado, el precio del alquiler correspondiente a los locales comerciales es de 1000 euros más IVA (21%). Esta operación, a diferencia de la anterior, si está sujeta a IVA como se regula en el artículo citado en el párrafo previo.

1. Ingresos por arrendamiento de vivienda habitual.

El asiento contable correspondiente al ingreso por arrendamiento de vivienda habitual de un mes es el siguiente:

500 (430) Clientes
a Ingresos por prestación de servicios (705) 500

En cuanto al pago de la renta, los inquilinos están obligados al abono de la misma durante los 5 primeros días de cada mes según lo estipulado en el contrato. Por lo tanto, una vez que la empresa recibe el dinero, el asiento contable correspondiente es el siguiente:

500 (572) Tesorería
a Clientes (430) 500

2. Ingresos por arrendamientos de locales comerciales.

El asiento contable correspondiente a esta operación es el siguiente:

1210 (430) Clientes			
	a	Ingresos por prestación de servicios (705)	1000
		Hacienda Pública, IVA repercutido (477)	210

Se reconoce el ingreso sin tener en cuenta el IVA devengado en esta operación de acuerdo con *Norma de valoración 12º del PGC 2ª Parte*.

Bajo las mismas condiciones que los inquilinos pertenecientes al punto anterior, una vez se recibe el pago el asiento contable es:

1210 (572) Tesorería			
	a	Clientes	(430) 1210

Los ingresos se reconocen de acuerdo con la *Norma de valoración 14ª del PGC 2ª Parte*.

CAPÍTULO 4: MORATORIAS PARA ARRENDAMIENTOS A CAUSA DEL COVID-19.

1. Moratoria en arrendamientos de viviendas habituales por la situación del COVID-19.

Debido a la situación mundial actual se han adoptado medidas para el apoyo a personas en situación de vulnerabilidad económica, ocasionada por el COVID-19 ,que no pueden hacer frente al pago de la renta del arrendamiento de sus viviendas habituales.

En primer lugar, se define lo que se entiende por vulnerabilidad económica recogido en el *Artículo 5. Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19*:

Para que se reconozca la situación de vulnerabilidad económica han de ocurrir los siguientes requisitos de manera simultánea:

- a) Que el arrendatario haya perdido su empleo, esté en situación de ERTE o haya reducido su jornada laboral, como consecuencia de la pandemia. En definitiva, que los ingresos mensuales de la parte arrendataria hayan caído de manera sustancial.
- b) Que el importe de la renta mensual a pagar más los gastos de suministros sea igual o superior al 35% de los ingresos totales mensuales de la unidad familiar.

Estos dos requisitos dejarán de ser suficientes en el momento en el que la parte arrendataria sea tenedora o goce del usufructo de un inmueble en España.

Si se cumplen los requisitos, se ha de presentar la documentación necesaria que los verifique a la parte arrendadora.

De acuerdo con el *Artículo 4. Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19*, el arrendatario de un contrato de vivienda habitual podrá solicitar el aplazamiento en el pago de la renta siempre y cuando el arrendador sea, o bien una empresa, una entidad pública o un gran tenedor; entendiéndose por gran tenedor a una persona física o jurídica titular de diez o más inmuebles urbanos; en el plazo de un mes desde la entrada en vigor de este decreto ley.

Una vez solicitado el aplazamiento al arrendador, este tendrá que comunicarle expresamente al arrendatario, en un plazo máximo de 7 días, su decisión, que puede ser:

1. O bien, una reducción del 50% de la renta durante el tiempo que dure el estado de alarma.
2. O una moratoria en el pago de la renta sin intereses que no podrá exceder las cuatro mensualidades. Dicha renta se aplazará mediante la división de las mensualidades durante al menos tres años, que empezarán a contar en el momento en el que finalicen los cuatro meses de moratoria.

La empresa objeto de estudio de este trabajo recibe la solicitud de uno de sus inquilinos de una vivienda habitual que cumplía todos los requisitos y estaba en situación de vulnerabilidad económica ocasionada por el COVID-19. El socio decidió concederle el aplazamiento de cuatro mensualidades fraccionándolas durante las treinta y seis mensualidades posteriores al fin de la moratoria.

El reflejo contable de esta operación es el siguiente:

El 30 de abril se le concede al inquilino en cuestión el aplazamiento de las mensualidades correspondientes a mayo, junio, julio y agosto. En primer lugar, se reconoce el ingreso por prestación de servicios, de acuerdo con el principio del devengo, en el día uno de cada mes:

500	(4309)	Cientes, facturas pendientes de formalizar	a	Ingresos por prestación de servicios	(705)	500
-----	--------	-----------------------------------------------	---	-----------------------------------------	-------	-----

Este asiento se repite durante los meses que dure la moratoria.

El cálculo del aplazamiento de las mensualidades se lleva extracontablemente:

$$\text{Fraccionamiento en 36 meses} = \frac{2000}{36} = 55,56 \text{ euros}$$

Es decir, a partir del quinto mes, el inquilino tendrá que pagar la renta correspondiente a dicha mensualidad más 55,56 euros correspondientes a la moratoria.

En septiembre y meses siguientes el asiento correspondiente a la facturación es el siguiente:

555,56	(430)	Clientes	a	Ingresos por prestación de servicios	(705)	500
				Clientes, facturas pendientes de formalizar	(4309)	55,56

Una vez pagada la renta dentro de los cinco primeros días de cada mes:

555,56	(572)	Tesorería				
			a	Clientes	(430)	555,56

Valoración posterior

A final de año se reclasifica la cuenta 4309: “*Clientes, facturas pendientes de formalizar*” de acuerdo con el largo y corto plazo. A 31 de diciembre, el mayor de la cuenta 4309 cuenta con un saldo deudor de 1.777,78 euros, correspondiendo 666,72 euros a la cantidad que el cliente debe abonar a lo largo del siguiente ejercicio, corto plazo, y 1.111,06 euros a las 20 mensualidades pendientes que quedarán una vez vencido el ejercicio. Por lo tanto, la reclasificación sería:

1111,06	(252)	Créditos a l/p	a	Clientes, facturas pendientes de formalizar	(4309)	1111,06
---------	-------	----------------	---	---------------------------------------------	--------	---------

Actualizaciones:

Para no tener incongruencias temporales en el presente trabajo, se han explicado y desarrollado las distintas medidas de acuerdo con el Decreto Ley vigente en el momento objeto de análisis. En este subapartado se explican las diferencias que existen entre el Decreto Ley vigente en aquel momento y el actual, ya que no son sustanciales.

- ❖ De acuerdo con *Real Decreto-ley 8/2021, de 4 de mayo, por el que se adoptan medidas urgentes en el orden sanitario, social y jurisdiccional, a aplicar tras la finalización de la vigencia del estado de alarma declarado por el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, por el que se declara el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-CoV-2: Se modifica el artículo 4 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que*

se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, en cuanto al plazo para solicitar la moratoria, que pasa de ser un mes desde que entra en vigor el decreto, a poder solicitarse hasta agosto de 2021.

2. Moratoria en arrendamientos de locales comerciales por la situación del COVID-19.

Conforme al *Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo*, existe también la posibilidad de que los autónomos o las pymes soliciten la moratoria expuesta en el apartado anterior, pero con algunas diferencias.

En primer lugar, según el *artículo 1* de dicho decreto, un autónomo o una pyme podrá solicitar el aplazamiento de como máximo cuatro mensualidades, junto con el devengo de impuestos, al arrendador durante el mes siguiente a la entrada en vigor del decreto ley, teniendo que estar el inmueble afecto a la actividad económica que desarrolla el arrendatario. Esas cuatro mensualidades se podrán fraccionar en veinticuatro meses a contar a partir del fin de la moratoria.

Según *el artículo 3* de dicho decreto, los autónomos y pymes que pueden disfrutar de esta medida deben cumplir los siguientes requisitos:

En el caso de un autónomo:

- a) Estar dado de alta como autónomo.
- b) Que se haya visto suspendida su actividad económica por el estado de alarma.
- c) Si no se ha suspendido la actividad, que la facturación del mes natural anterior a la solicitud del aplazamiento haya caído un 75% con respecto a la media trimestral al que corresponde dicho mes en su actividad habitual.

En el caso de una PYME, los requisitos anteriores b) y c) se aplican de la misma manera:

- a) Que no supere los límites recogidos 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*, en el que se describen los requisitos que una sociedad ha de cumplir para poder formular el balance y el estado de cambio de patrimonio neto abreviados:
 - a₁. Que el activo no supere los cuatro millones de euros.
 - a₂. Que el importe neto de la cifra de negocio no supere los ocho millones.

a₃. Que no cuente con una plantilla de más de cincuenta trabajadores.

Si se reúnen los requisitos, la parte arrendataria deberá presentarle a la parte arrendadora los documentos pertinentes que lo demuestren, debiendo esta última aceptar el aplazamiento.

Un ejemplo de esta operación sería el siguiente: un inquilino de uno de los locales comerciales de la empresa objeto de estudio, pide el aplazamiento del pago de la renta de los meses de mayo, junio y julio. El arrendatario cumple con todos los requisitos en su condición de autónomo, y presenta la documentación necesaria que lo demuestra. Por todo ello, se le aplaza el pago de la renta de tres meses, dividiéndolas en veinticuatro pagos que se sumarán a las posteriores mensualidades a contar a partir del fin de la moratoria.

El reflejo contable de esta operación es el siguiente:

En primer lugar, se contabiliza el ingreso por prestación de servicios el día uno de cada mes que dura la moratoria, sin tener en cuenta el devengo del IVA en ese momento, ya que tendrá lugar de manera fraccionada una vez llegue el vencimiento del tercer mes de aplazamiento.

1000	(4309)	Cientes, facturas pendientes de formalizar	a	Ingresos por prestación de servicios	(705)	1000
------	--------	-----------------------------------------------	---	--------------------------------------------	-------	------

Llegado el vencimiento del tercer y último mes de moratoria, el mayor de la cuenta 4309 cuenta con un saldo deudor de 3.000 euros. Este saldo se ha de dividir en veinticuatro pagos:

$$\text{Fraccionamiento en 24 meses} = \frac{3000}{24} = 125 \text{ euros}$$

Es decir, llegado el cuarto mes, el inquilino tendrá que pagar: la renta correspondiente a ese mes, el IVA de esa factura, 125 euros de la división de las tres mensualidades de moratoria y el IVA correspondiente, ya que en este momento se devenga la parte proporcional de los 125 euros.

1361,25	(430) Clientes	a	Ingresos por prestación de servicios	(705)	1000
			Clientes, facturas pendientes de formalizar	(4309)	125
			IVA repercutido	(477)	236,25

Una vez pagada la renta dentro de los cinco primeros días de cada mes:

1361,25	(572) Tesorería				
		a	Clientes	(430)	1361,25

Valoración posterior

A final de año se reclasifica la cuenta 4309: “*Clientes, facturas pendientes de formalizar*” de acuerdo con el largo y corto plazo. A 31 de diciembre, el mayor de la cuenta 4309 cuenta con un saldo deudor de 2.375 euros, correspondiendo 1.500 euros a la cantidad que el cliente debe abonar a lo largo del siguiente ejercicio, corto plazo, y 875 euros a las mensualidades pendientes que quedarán una vez vencido el ejercicio. Por lo tanto, la reclasificación sería:

1500	(252) Créditos a l/p	a	Clientes, facturas pendientes de formalizar	(4309)	1500
------	----------------------	---	---------------------------------------------	--------	------

Actualización

Para no tener incongruencias temporales en el presente trabajo, se han explicado y desarrollado las distintas medidas de acuerdo con el Decreto Ley vigente en el momento objeto de análisis. En este subapartado se explican las diferencias que existen entre el Decreto Ley vigente en aquel momento y el *Real Decreto-ley 35/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes de apoyo al sector turístico, la hostelería y el comercio y en materia tributaria*, al cual también se pueden acoger los autónomos y las pymes arrendadoras de un inmueble distinto de vivienda habitual. Este último Decreto es muy similar al utilizado en el presente trabajo, aunque cuenta con algunas diferencias:

- ❖ En el *artículo 1.1* se modifica el plazo de solicitud de la moratoria, que pasa de ser un mes tras la entrada en vigor del Decreto, a ser hasta el 31 de enero de 2021.
- ❖ En el *artículo 1.1.a* se añade la posibilidad de en lugar de aplazar el pago de hasta cuatro mensualidades, reducir el pago de la renta en un 50%.

CAPÍTULO 5: FORMA DE PROCEDER ANTE UN MOROSO

En este apartado se pone de ejemplo a un inquilino que deja a deber varias mensualidades y se le aplica el procedimiento que hay que llevar a cabo ante un moroso.

La situación del arrendatario es irregular, ya que incumple la cláusula del contrato que dice que el inquilino se compromete a pagar la renta en los 5 primeros días de cada mes. En este caso, el cliente deja a deber dos mensualidades, por lo que una vez vencido el segundo mes se le clasifica como *Cliente de dudoso cobro*.

En primer lugar, se da el ingreso por arrendamiento mes a mes, sólo se reflejan en este punto aquellas mensualidades que deja a deber:

500 (430) Clientes
a Prestación de servicios (705) 500

Como se puede observar, la facturación que se le hace al inquilino moroso es igual que la facturación al resto de los clientes al corriente de pago.

Llegado los meses de agosto y septiembre, el cliente ha dejado a deber esas dos mensualidades. Cuando vence septiembre y se hace la facturación correspondiente al mes de octubre, es decir, el tercer mes, comienza el proceso oportuno para casos de morosidad.

En primer lugar, en el mes de octubre se pasa el saldo de la cuenta 430 del cliente a una 436 *Clientes de dudoso cobro*:

1000 (436) Clientes de dudoso cobro
a Clientes (430) 1000

La renta correspondiente al mes de octubre se mantiene en la cuenta 430 del cliente hasta que vence el mes.

A continuación, la empresa contacta con el inquilino moroso para tratar de llegar a una negociación amistosa, si no tiene éxito, se le da parte al seguro del siniestro.

En este momento el seguro trata, una vez más, de negociar con el cliente para llegar a un acuerdo. Si el intento es fallido, el seguro procede a reclamar la documentación necesaria para tramitar la demanda contra el moroso. Esta documentación es la siguiente:

- Una copia del contrato de arrendamiento firmada por ambas partes.
- Facturas físicas de las mensualidades que el inquilino ha dejado a deber. En este caso, serían las facturas de los meses de agosto y septiembre.

Una vez recibe la documentación, el seguro contacta con su abogado para que presente la demanda de reclamación de cantidad y desahucio contra el cliente, si el juzgado admite a trámite la demanda, la empresa cobra una indemnización por parte del seguro igual a las mensualidades que el cliente ha dejado a deber.

Mientras ocurre todo este proceso que empezó una vez vencido el segundo mes impagado (septiembre en este ejemplo), el ingreso por arrendamiento correspondiente al décimo mes del año se ha devengado y, por lo tanto, facturado contra la cuenta 430. Una vez vencido el mes de octubre, se traspasa el saldo a la 436 como se reflejó en el asiento anterior.

Llegado el momento de cobrar la indemnización por parte del seguro, la cuenta 436 cuenta con un saldo deudor de 1.500 euros, correspondientes a las tres mensualidades que el inquilino no ha pagado. Esta póliza nos cubre 11 mensualidades, existiendo una franquicia correspondiente a una mensualidad que corre por cuenta de la empresa, la cual ha decidido que esa mensualidad corresponda al mes de agosto. El reflejo contable de la indemnización a percibir por los meses de septiembre y octubre es:

1000 (572) Tesorería

a Ingresos excepcionales (778) 1000

En los meses de noviembre y diciembre el procedimiento es el mismo, una vez se devengue el ingreso y se refleje en la cuenta 430, se traspasa a la 436 y se le envía la factura al seguro para así poder seguir cobrando la indemnización que recibiremos de manera mensual.

Valoración posterior al cierre del ejercicio.

Llegado el cierre del ejercicio, la cuenta 436 tiene un saldo de deudor de 2.500 euros, correspondiente a las 5 mensualidades impagadas por parte del inquilino. Por lo que la empresa decide dotar el deterioro de valor que además es deducible fiscalmente, ya que cumple con uno de los requisitos recogidos en el *Artículo 13, Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades* que dice que una empresa puede deducirse las pérdidas por deterioro de valor si existe un procedimiento judicial que reclame esa deuda.

Por lo tanto, de acuerdo con la *5ª Parte del PGC Definiciones y relaciones contables* en la segunda alternativa de la cuenta 490 *Deterioro de valor de créditos por operaciones comerciales* correspondiente a un sistema individualizado de seguimiento de los saldos de clientes y deudores, se abona por la cantidad de pérdida estimada con cargo a la 694 *Pérdidas por deterioro de créditos por operaciones comerciales*. En definitiva:

A 31/12/20

Pérdidas por deterioro de créditos por operaciones 2500 (694) comerciales	Deterioro de valor de créditos por operaciones a comerciales	(490) 2500
------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------	------------

Existen dos posibilidades que pueden ocurrir en estos casos mientras dure la póliza de caución, aunque tendrían lugar en el ejercicio posterior al correspondiente al trabajo, añado una breve explicación:

- Si el cliente paga toda la deuda que tiene, la empresa puede pedir a la aseguradora que paralice el procedimiento judicial. La consecuencia que conlleva esta opción es la devolución de la indemnización que ha ido pagando el seguro mes a mes, dando un gasto excepcional y revirtiendo todos los asientos relacionados con la pérdida por deterioro y cliente de dudoso cobro.
- El procedimiento judicial continúe hasta que se condene al inquilino a pagar la deuda y desahucio, o bien, declararlo insolvente, pero, aun así, proceder al lanzamiento de la vivienda.

Es importante aclarar que la finalidad del seguro, como se comentó en apartados anteriores de este trabajo, es el lanzamiento del inquilino de la vivienda una vez comenzado el procedimiento judicial y el reclamo de la deuda, y no así, paralizarlo, motivo por el cual las aseguradoras son reacias a parar el procedimiento una vez comenzado.

CONCLUSIONES

Una vez analizado y recopilado todos los procesos que se llevan a cabo en las empresas que se dedican al arrendamiento de inmuebles por cuenta propia, que son: la llegada de un cliente y el depósito de la fianza junto con la contratación de la póliza de caución, la salida de un inquilino que conlleva la devolución de la fianza y la solicitud del extorno de la parte de la prima no consumida, las moratorias proporcionadas a inquilinos en situación de vulnerabilidad económica como consecuencia de la crisis económica actual por el COVID-19, tanto en el arrendamiento de viviendas habituales como de inmuebles distintos a estas últimas y, por último, la forma de proceder ante un moroso trabajando estrechamente con la empresa aseguradora. Se ha llegado a las siguientes conclusiones en base a la experiencia vivida tras haber realizado las prácticas de la universidad en una empresa dedicada al arrendamiento de inmuebles:

En primer lugar, el depósito de la fianza a un organismo público consigue evitar que los arrendadores cobren más de lo estipulado en la ley a los inquilinos, ya que la gran mayoría de las personas desconocen cuánto les corresponde entregar en concepto de fianza a una promotora según el tipo de inmueble que están arrendando.

Una observación personal es que es muy común el arrendamiento por parte de personas físicas de viviendas habituales o de locales como actividad secundaria profesional, que desconocen la obligación que existe por ley del depósito de la fianza recibida en la Junta de Andalucía.

Por otro lado, en cuanto a las pólizas de caución contratadas con la empresa aseguradora, proporcionan a la promotora tranquilidad y garantía de que, al menos, las pérdidas que podría conllevar que un inquilino dejase de pagar el alquiler durante un año, van a ser compensadas con la indemnización que recibirá por parte del seguro durante 11 meses. Además, se desvincula la gestión del procedimiento judicial que se lleva a cabo en este caso de la promotora, ya que corre a cargo de la empresa aseguradora y su equipo de letrados.

Sin embargo, pese a que el objetivo principal del seguro es, o bien el lanzamiento del moroso del inmueble, o bien que el moroso reconozca la deuda y la pague, tras ver lo

que ocurre en la realidad, se puede afirmar que un gran número de morosos en procesos judiciales salen indemnes de la situación. Bien porque se les declare insolventes, o porque el lanzamiento de la vivienda se demore tanto, que el inquilino tenga tiempo de disfrutar el inmueble durante al menos 6 meses sin pagar y desalojarlo por sus propios medios.

Otra cuestión destacable es la generación de conflictos y mala sensación que provoca la retención de parte de la fianza por parte de la empresa en concepto de mantenimiento y conservación del piso, que termina con el inquilino abandonando la empresa con un “*mal sabor de boca*” y no dando buena publicidad, ya que siente que ha sido engañado. Un ejemplo claro de esta situación es el siguiente:

En la empresa donde realicé las prácticas, uno de los requisitos para que el reembolso de la fianza, una vez finalizado el contrato, fuese íntegro, era que el inmueble debía ser devuelto en las mismas condiciones en las que fue entregado, es decir, recién pintado. Los inquilinos desconocían que esa condición fuese parte del contrato de arrendamiento firmado y creaba muchas situaciones tensas.

Una solución para este problema sería invertir tiempo en leer detenidamente el contrato junto con el nuevo inquilino, cerciorándose que todas las cláusulas han sido perfectamente clarificadas y comprendidas, evitando de esta manera futuras consternaciones.

Finalmente, las moratorias reguladas recientemente como consecuencia de la crisis del COVID-19 benefician a aquel inquilino que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica, sin necesidad de dar parte al seguro por parte de la empresa y empezar con un procedimiento judicial de desahucio. Sin embargo, desde mi punto de vista, estas moratorias no han sido suficientes. Muchos inquilinos que contaban con una moratoria de 4 meses han continuado teniendo problemas de solvencia y liquidez una vez finalizada. Teniendo en ese momento que pagar la renta mensual más la parte proporcional de los cuatro meses pendientes de facturar. Una solución podría haber sido proporcionar desde un primer momento sólo la posibilidad de aplazar el pago del 50% de la renta mensual, durante más de 4 meses, de esta manera el arrendador recibe parte de los ingresos que le corresponderían y el inquilino no acumula una deuda de más de mil euros aproximadamente, pudiendo permitirse el pago de una renta algo más reducida.

BIBLIOGRAFÍA

Informa D&B, 2021. *Directorio de empresas en España*. Recuperado el 16 de junio de 2021 desde <https://www.einforma.com/empresas/CNAE.html>.

Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. BOE Núm. 288. Jefatura del Estado, 28 de noviembre de 2014.

Ley 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianzas de arrendamientos y suministros, BOE Núm. 32. Comunidad Autónoma de Andalucía, 6 de febrero de 1998.

Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, BOE Núm. 282. Jefatura del Estado, 25 de noviembre de 1994.

Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, BOE Núm. 312. Jefatura del Estado, 29 de diciembre de 1992.

Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, BOE Núm. 278. Ministerio de Economía y Hacienda, 20 de noviembre de 2007.

Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, BOE Núm. 91. Jefatura del Estado, 1 de abril de 2020.

Real Decreto-ley 8/2021, de 4 de mayo, por el que se adoptan medidas urgentes en el orden sanitario, social y jurisdiccional, a aplicar tras la finalización de la vigencia del estado de alarma declarado por el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, por el que se declara el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-CoV-2. BOE Núm. 107. Jefatura del Estado, 5 de mayo de 2021.

Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo. BOE Núm. 112. Jefatura del Estado, 22 de abril de 2021.

Real Decreto-ley 35/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes de apoyo al sector turístico, la hostelería y el comercio y en materia tributaria. BOE Núm. 334. Jefatura del Estado, 23 de diciembre de 2020.

Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre; el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por el Real Decreto 1515/2007,

de 16 de noviembre; las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre; y las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades sin fines lucrativos aprobadas por el Real Decreto 1491/2011, de 24 de octubre. BOE Núm. 26. Ministerio de Asunto Económicos y Transformación Digital, 30 de enero de 2021.

Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. BOE Núm. 161. Ministerio de la Presidencia, 3 de julio de 2010.