

EL NUEVO SISTEMA SEPA EN LOS RECIBOS DE ALQUILER Y EN LAS CUOTAS DE COMUNIDAD



**MIGUEL ANGEL
SANCHEZ FRAILE**
Gerente

Pocas ventajas, muchos inconvenientes

El portal español que informa sobre el sistema SEPA, www.sepaesp.es, nos muestra las bondades del nuevo sistema en los siguientes términos:

“Gracias a SEPA, todas las operaciones en euros realizadas entre los países participantes quedarán sujetas a un conjunto de reglas y condiciones homogéneas, por lo que serán procesadas con la misma facilidad, rapidez, seguridad y eficiencia con que lo son actualmente dentro cada uno de los mercados nacionales. Este nuevo paso hacia una plena integración económica y monetaria, beneficiará tanto a consumidores, como empresas, administraciones públicas y demás usuarios, creando un escenario con un mayor grado de dinamismo, competencia e innovación.”

Pero, ¿qué ventajas ofrece el nuevo sistema al ARRENDADOR que hasta ahora realizaba el cobro de sus recibos mediante domiciliación bancaria?

Independientemente y dejando a un lado la novedosa terminología, que bautiza al recibo bancario tradicional como “adeudo directo”, y sin que ello suponga una ventaja, sino una mera curiosidad, la verdad es que **pocas ventajas** encontramos en el nuevo sistema, al menos cuando arrendador y arrendatario trabajan con bancos sometidos al régimen legal español.

No cabe duda que el nuevo sistema facilita el cobro de rentas mediante adeudo directo a arrendatarios extranjeros, nacionales de algún país dentro del [territorio SEPA](#), ya que homogeneiza tanto el sistema informático aplicable como los precios por gestión de cobro de recibos y transferencias. Podremos, de esta forma, como arrendadores, adeudar directamente el importe en la cuenta de un inquilino extranjero cuyo banco no es español.

Lo mismo podemos decir respecto de arrendadores extranjeros, propietarios de inmuebles arrendados en España (como algunos fondos de inversión que están adquiriendo inmuebles a la SAREB destinados al arrendamiento), los cuales podrán girar (adeudar directamente) el importe de la renta a los inquilinos españoles desde el sistema bancario de su país de origen o donde radique su sede dentro del territorio SEPA sin mayor problema.

Respecto de las autorizaciones por escrito para realizar los adeudos, siguen vigentes las originales recabadas hasta ahora y firmadas por los pagadores-deudores, y deben seguir siendo custodiadas por el emisor de los recibos, siempre que se tramiten los cobros por el sistema SEPA [CORE](#) (el habitual para la inmensa mayoría de los alquileres, y único admitido para los alquileres de vivienda a particulares). La transformación del CCC (el próximo a desaparecer Código de Cuenta de Cliente) de las cuentas bancarias al actual IBAN (Código Internacional de Cuenta Bancaria –“International Bank Account Number”-) se realiza automáticamente por el sistema bancario y podemos además buscar la equivalencia en varias páginas de internet, como es la de www.sepaesp.es, de la cual hay otras correlativas para cada país de la zona SEPA, así como en las web de prácticamente todas las entidades bancarias.

Pero frente a las escasas ventajas para la inmensa mayoría del parque de alquileres español, existen algunas **DESVENTAJAS**, y la más importante de todas ellas deriva de **la limitación del contenido informativo que se envía a las cuentas destinatarias**, es decir, lo que el arrendatario va a ver cuando descargue “on line” su recibo o le sea enviado a su domicilio por su entidad bancaria. El número de caracteres permitido para describir el “concepto” por el que se emite el recibo se ha limitado a 140 (como si de un “tweet” se tratara) frente a los anteriores 640, y ello no facilita en absoluto la comunicación.

En el caso de que el contenido del recibo de alquiler que vamos a adeudar en la cuenta del arrendatario-deudor supere necesariamente esos **140 caracteres**, por el número de conceptos o por el desglose de su contenido, esta limitación nos obliga a informar a nuestros inquilinos por otros medios, **trasladándole copia física del recibo completo o factura de alquiler mensualmente**, con el incremento de gastos y gestión administrativa que ello conlleva. En el mejor de los casos y previo acuerdo se podrá realizar esta comunicación por correo electrónico. Aunque ya sabemos que el recibo bancario no sustituye en ningún caso a la factura que obligatoriamente deben emitir los arrendadores de locales, sí que se considera suficiente en el caso de viviendas si dispone de los datos suficientes.



No deja de ser absurdo que en estos tiempos en que existe un clamor e intento de concienciación desde todas las instancias para ahorrar en consumo de papel, tanto por motivos ecológicos –tala de árboles y utilización de productos tóxicos en su elaboración- como de consumo energético, y de búsqueda de criterios de eficacia, nos llega una norma europea imponiendo este tipo de obligaciones que no entendemos muy bien a quién benefician (quizás se

trate simplemente de una cuestión de almacenaje de datos en los servidores de los bancos –los grandes beneficiados por cualquier norma, normalmente a costa de los usuarios-).

Por otra parte, y a diferencia del sistema CORE, que establece unos amplios plazos para que el inquilino pueda devolver el adeudo (8 semanas para los adeudos expresamente autorizados, y hasta 13 meses para los no autorizados), se crea la modalidad de [ADEUDO DIRECTO B2B](#), que solamente está prevista para los casos en que arrendador y arrendatario sean empresas o autónomos. El arrendador de un local de negocio está equiparado a un empresario siempre que declare en IRPF o Impuesto de Sociedades los rendimientos obtenidos del alquiler de sus inmuebles alquilados como actividad económica (entidad mercantil destinada a arrendamiento, oficina abierta al público, tener contratado al menos un empleado ...) y podrá gestionar los cobros de alquiler con este sistema siempre que el arrendatario lo sea a su vez, es decir, que se trate también de un empresario, entidad mercantil o autónomo. Este sistema requiere de una autorización especial y el cumplimiento de determinados plazos de preaviso, y la **gran ventaja** que ofrece es que se reduce el plazo con el que el arrendatario cuenta para no admitir el adeudo (devolver el recibo, para entendernos) a los 2 días hábiles interbancarios posteriores al vencimiento.

Consideramos que este sistema es dudoso que llegue a generalizarse en materia arrendaticia, en primer lugar por el incremento de requisitos (no todos los arrendadores de local son equiparados a empresarios) y calidad de la autorización, y, en segundo lugar, porque en ningún caso nos garantiza el cobro del recibo, ya que, si no hay saldo suficiente en la cuenta domiciliataria el recibo será devuelto inmediatamente por la entidad bancaria. Igualmente, el coste de gestión de estos recibos es, en principio, muy superior a los tramitados por el CORE. No se trata, de ninguna manera, de un cobro garantizado, sino de una disminución, eso sí muy importante, de los plazos con que cuenta el deudor para devolver el recibo.

Para finalizar, y por lo que se refiere al cobro por las **COMUNIDADES DE PROPIETARIOS** de sus cuotas, poco hay que añadir. En principio **queda descartado el adeudo directo B2B**, dado que la comunidad de propietarios no tiene la condición de empresario o autónomo. Y por lo que respecta al **adeudo directo CORE**, la comunidad debe simplemente modificar los CCC pasando a utilizar el IBAN de cada cuenta bancaria, que le facilitarán, si es necesario, los propietarios de los diferentes departamentos que componen la comunidad de propietarios. En caso de que los **140 caracteres** no sean suficientes para informar al comunero de los diferentes conceptos que componen su recibo mensual, el gestor de la comunidad deberá hacerle llegar por correo electrónico, correo ordinario, o en la forma que tengan establecida, copia del recibo que incluya toda la información.

CÁMARA DE LA PROPIEDAD URBANA DE LEÓN

Miguel Ángel Sánchez Fraile

Gerente.

León, marzo de 2014.