

24 de marzo de 2020

Alerta Informativa

Departamento Derecho Inmobiliario

Medidas adoptadas en el ámbito del Derecho Inmobiliario para responder a las consecuencias del Covid-19

Las medidas adoptadas hasta la fecha, tanto por el Gobierno central como por otras administraciones públicas, para responder a las consecuencias inmediatas del Covid-19, se han centrado prioritariamente a atender los efectos en el marco fiscal y laboral y su afectación a trabajadores y empresas.

A la espera de nuevos paquetes de medidas que puedan, en su caso, adoptarse en los próximos días, desde el departamento de Derecho Inmobiliario y de la Construcción facilitamos un breve resumen de cuáles han sido las medidas más significativas adoptadas hasta la fecha:

I. Moratoria en el pago de la deuda hipotecaria

La primera y más llamativa es la que respecta al pago de las hipotecas. El Real Decreto-Ley 8/2020, de 17 de marzo, adopta una medida de carácter urgente dirigida a asegurar la protección de los deudores hipotecarios en situación de vulnerabilidad tras la aprobación del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, consistente en que puedan acceder a una moratoria en el pago de sus hipotecas para evitar la pérdida de sus viviendas.

1. ¿En qué consiste la medida?

Se prevé una **moratoria** de la deuda hipotecaria para la adquisición de la vivienda habitual.

En particular, se aplicarán a contratos de préstamo o de crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria cuando el deudor presente las condiciones que se identifican en el apartado 2.

2. ¿Quién puede acceder a esta medida?

2.1 Pueden acceder a esta medida quienes padecen extraordinarias dificultades para atender su pago como consecuencia de la crisis del COVID-19. A tales efectos, se considerarán que tienen derecho a solicitar esta ayuda las personas que se encuentren en los siguientes supuestos de vulnerabilidad económica:

- a) Que el deudor hipotecario pase a estar en situación de desempleo o, en caso de ser empresario o profesional, sufra una pérdida sustancial de sus ingresos o una caída sustancial de sus ventas.
- b) Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria:
 - i. Con carácter general, el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante IPREM).

- ii. Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada hijo a cargo en la unidad familiar. El incremento aplicable por hijo a cargo será de 0,15 veces el IPREM por cada hijo en el caso de unidad familiar monoparental.
 - iii. Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar.
 - iv. En caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, el límite previsto en el subapartado i) será de cuatro veces el IPREM, sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijo a cargo.
 - v. En el caso de que el deudor hipotecario sea persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental, o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocida igual o superior al 65 por ciento, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral, el límite previsto en el subapartado i) será de cinco veces el IPREM.
- c) Que la cuota hipotecaria, más los gastos y suministros básicos, resulte superior o igual al 35 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.
- d) Que, a consecuencia de la emergencia sanitaria, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda, en los términos que se definen en el punto siguiente:
- i. Se entenderá que se ha producido una alteración significativa de las circunstancias económicas cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1.3.
 - ii. Que se ha producido una caída sustancial de las ventas cuando ésta sea al menos del 40%
 - iii. Por unidad familiar la compuesta por el deudor, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos, con independencia de su edad, que residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar y su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita, que residan en la vivienda.

2.2 Los fiadores, avalistas e hipotecantes no deudores que se encuentren en los supuestos de vulnerabilidad económica podrán exigir que la entidad agote el patrimonio del deudor principal, sin perjuicio de la aplicación a éste, en su caso, de las medidas previstas en el Código de Buenas Prácticas, antes de reclamarles la deuda garantizada, aun cuando en el contrato hubieran renunciado expresamente al beneficio de excusión.

3. ¿Cuándo debe solicitarse la moratoria sobre las deudas hipotecarias?

Los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación de este real decreto-ley podrán solicitar del acreedor, **hasta quince días después del fin de la vigencia del real decreto-ley**, una moratoria en el pago del préstamo con garantía hipotecaria para la adquisición de su vivienda habitual.

Efectuada la solicitud, la entidad acreedora procederá a su implementación en un plazo máximo de 15 días.

4. Efectos de la moratoria.

- i. Conllevará la suspensión de la deuda hipotecaria durante el plazo estipulado para la misma y la consiguiente inaplicación durante el periodo de vigencia de la moratoria de la cláusula de vencimiento anticipado que conste en el contrato de préstamo hipotecario.
- ii. La entidad acreedora no podrá exigir el pago de la cuota hipotecaria, ni de ninguno de los conceptos que la integran (amortización del capital o pago de intereses), ni íntegramente, ni en un porcentaje.
- iii. No se devengarán intereses (incluidos los moratorios)

II. Medidas adoptadas por la Generalitat de Catalunya en cuanto al pago de alquiler de viviendas

(1) ¿En qué consisten?

Se prevé una moratoria en el pago de la renta para exclusivamente los arrendatarios de viviendas que forman parte del parque administrado por la Agència de l'Habitatge de Catalunya.

(2) ¿A quién aplican?

Se suspende la facturación a partir del mes de abril de 2020 relativa a todos los contratos de alquiler indicados, que se extenderá por todo el plazo durante el cual dure la situación de excepcionalidad.

Las rentas no satisfechas se facturarán de manera prorrateada, quedando pendiente de definir si será a partir de mayo o más adelante, en función de si la medida se extiende más allá de una mensualidad.

III. Obras en curso

Conforme al FAQs (Respuestas a las consultas formuladas) del Ministerio de Industria, Comercio y Turismo actualizado a 19 de marzo de 2020, las obras del sector de la construcción no están obligadas a cerrar al no haberse suspendido expresamente su actividad.

Ello no obstante, para el caso específico de la ciudad de Barcelona, el Ayuntamiento de Barcelona, por Decreto de 17 de marzo de 2020, acordó:

1. Declarar la suspensión de los plazos de ejecución de las obras de promoción privada durante el periodo de vigencia del estado de alarma.

2. Prohibir la ejecución de obras **siempre que no sea posible garantizar las medidas de seguridad** aprobadas por la OMS y la Agencia de Salud Pública de Barcelona en materia de prevención y protección contra el COVID-19.
3. **Recomendar la suspensión** de todas las obras de promoción privada que comporten desplazamientos en la vía pública.
4. Excluir del ámbito de aplicación del Decreto las actuaciones urgentes que estén justificadas por motivos de seguridad de las personas.

IV. **Registro de la Propiedad**

Por lo que respecta al cómputo de los plazos, se reanudará cuando finalice el estado de alarma.

El Colegio de los Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España han comunicado que, a causa del estado de alarma aprobado por el Consejo de Ministros, quedan suspendidos los plazos de caducidad de los asientos registrales. En el comunicado, los Registradores de la Propiedad especifican que se suspende el plazo de caducidad de los asientos de presentación, de las anotaciones preventivas, de las menciones, de las notas marginales y de cualesquiera otros asientos registrales susceptibles de cancelación por el transcurso del tiempo.

De esta forma, el Gobierno resuelve con el rango normativo correspondiente las caducidades de los asientos registrales. Asimismo, señalan que esta medida tendrá vigencia durante la vigencia del estado de alarma y las prórrogas del mismo que pudieran acordarse.

En este sentido, explican que el cómputo de los plazos se reanudará al día siguiente de la finalización del estado de alarma o de su prórroga en su caso. Y desde el Colegio de Registradores recuerdan que trámites como recursos gubernativos, notificaciones de defectos, notificaciones del art 199 LH, etc., quedan suspendidos por tratarse de trámites administrativos. Lo mismo procede decir respecto de los trámites referidos al Registro Mercantil y de Bienes Muebles, si bien en el Decreto se ocupan de algunos de ellos referidos a la vida societaria. “La suspensión también afecta al plazo de vigencia de las certificaciones de reserva de denominación del Registro Mercantil Central, en la constitución o cambio de denominación de sociedades y demás entidades inscribibles”, aseguran los Registradores.

V. **Contratos de arrendamiento**

Siendo plenamente conscientes del potencial impacto que la situación actual puede producir en el cumplimiento de las obligaciones resultantes de los contratos de arrendamiento inmobiliario, los distintos departamentos de Roca Junyent estamos trabajando coordinadamente con el fin de dar una respuesta singularizada y específica a las cuestiones que nos formulan cada uno de nuestros clientes.

Al respecto, debemos precisar que aun a pesar de las múltiples noticias que diariamente aparecen en los medios de comunicación acerca de posibles medidas que el Gobierno estaría estudiando adoptar, a fecha de emisión de la presente Alerta Informativa no se ha publicado ninguna disposición que explícitamente disponga medidas concretas en relación con los contratos de arrendamiento inmobiliario.

En todo caso, y a la espera de que pueda dictarse alguna disposición gubernativa que permita dar una respuesta unívoca y global a esta problemática, son distintos los elementos a tomar en consideración antes de poder emitir una opinión legal sobre la vigencia y ejecutividad de los contratos de arrendamiento, empezando por un análisis detallado de cada uno de los contratos de arrendamiento con el fin de evaluar posibles pactos que por voluntad expresa de las partes, o por aplicación analógica, pudieran ser de aplicación al supuesto actual; la naturaleza de la actividad que se está desarrollando en el inmueble por el arrendatario;

así como la potencial aplicación de figuras jurídicas como son las cláusulas de fuerza mayor y la “rebus sic stantibus” las cuales, dada su naturaleza excepcional, requieren de una interpretación restrictiva y aplicación cuidadosa, motivo por el cual insistimos en la necesidad de evitar opiniones generalizadas y potenciar los análisis singularizados por cada caso.

Departamento Inmobiliario Roca Junyent

Barcelona, a 24 de marzo de 2020