

1 de abril de 2020

Alerta Informativa

Departamento de Litigación & Arbitraje

EL 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: MEDIDAS PARA PYMES Y AUTÓNOMOS. NUEVAS MEDIDAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA HABITUAL, DE DESAHUCIOS, DE CRÉDITOS SIN GARANTÍA HIPOTECARIA Y DEL DERECHO DE RESOLUCIÓN DE DETERMINADOS CONTRATOS SIN PENALIZACIÓN POR PARTE DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS

El 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 “**RDL 11/2020**”), ha adoptado distintas medidas en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19. Estas medidas se dividen en tres grupos:

- I. Medidas de apoyo a trabajadores, familias, consumidores, autónomos y colectivos más vulnerables;
- II. Medidas para sostener la actividad económica, dirigidas a facilitar la recuperación futura de la actividad, así como actuaciones encaminadas a apoyar a empresas y autónomos.
- III. Medidas de flexibilización de diversas actividades y procesos de la Administración Pública.

Asimismo, el RDL 11/2020 refuerza algunas de las medidas adoptadas en el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19 (el “**RDL 8/2020**”), y extiende su duración hasta un mes después del fin del estado de alarma.

1. **En cuanto a las empresas y autónomos** se adoptan las siguientes medidas:

- 1.1. Podrán acogerse a la flexibilización de los contratos de suministro de electricidad y gas natural, mientras esté en vigor el estado de alarma. Las medidas de flexibilización consisten en la **posibilidad de suspender temporalmente o modificar sus contratos de suministro** para adaptarlos a las nuevas pautas de consumo, sin ninguna penalización, e independientemente de que se hubieran modificado en los doce meses anteriores, podrán pedir el cambio de potencia o de peaje de acceso. Una vez finalizado el estado de alarma, en el plazo de tres meses, se podrá solicitar la reactivación del contrato de suministro, o bien la modificación del contrato para readaptarlo a las pautas de consumo habituales.
- 1.2. Podrán solicitar la **suspensión de las facturas de electricidad, gas natural y productos derivados del petróleo**, si bien, a diferencia del caso anterior de suspensión o modificación de los contratos de suministro, pueden acogerse a dichas medidas, además de los autónomos, **las pequeñas y medianas empresas tal y como se definen en el Anexo I del Reglamento (UE) 6521/2014 de la Comisión Europea**. Por tanto, no todas las empresas como en el apartado 1.1 anterior. Las facturas que se podrán suspender serán las que correspondan a períodos de consumo durante el estado de alarma, incluyendo todos sus conceptos de facturación. Una vez finalizado el estado de alarma, las cantidades

suspendidas de pago se regularizarán a partes iguales en las facturas que se emitan en los siguientes seis meses. Los autónomos y pymes que se acojan a la suspensión no podrán cambiar de comercializadora de electricidad o gas natural hasta que no se haya completado la regularización de las facturas adeudadas por la suspensión.

- 1.3. La **moratoria de deuda hipotecaria** se extiende a los **inmuebles afectos a la actividad económica que desarrollen los empresarios y profesionales** que sufran una pérdida sustancial de sus ingresos o una caída sustancial en su facturación de al menos un 40% y cumplan los demás requisitos relativos a los supuestos de vulnerabilidad económica por el Covid-19. **Se extiende también a las personas físicas titulares de viviendas que estén alquiladas y hayan dejado de percibir la renta** desde la entrada en vigor del estado de alarma (14/03/2020) o deje de percibirla hasta un mes después de la finalización del estado de alarma. A estos efectos tendrán la consideración de empresarios y profesionales, las personas físicas que cumplan las condiciones previstas en el Art. 5 de la Ley del IVA. La moratoria podrá solicitarse hasta quince días después del fin de la vigencia del RDL 11/2020 y tendrá una duración de tres meses (ampliable por Acuerdo del Consejo de Ministros) durante los cuales no se podrá aplicar la cláusula de vencimiento anticipado, si la hubiere. Una vez solicitada la moratoria junto con la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos, la entidad acreedora la implementará en un plazo máximo de quince días. Durante el período de suspensión no se devengarán intereses, y no requerirá acuerdo entre las partes, ni novación contractual alguna, aunque deberá formalizarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con efectos frente a los acreedores intermedios inscritos, en cuanto a la ampliación del plazo inicial, aunque no se cuente con el consentimiento de éstos. Los gastos notariales y registrales de la escritura de formalización de la moratoria, o en su caso, de la novación del préstamo hipotecario que hubieran pactado, serán a cargo, en todo caso, del acreedor y tendrán una bonificación en los aranceles del notario y del registrador. Las escrituras no podrá otorgarse durante el estado de alarma y hasta que se restablezca plenamente la libertad deambulatoria, si bien ello no suspenderá la aplicación de la moratoria.

2. En cuanto a los procedimientos de desahucio de viviendas sometidas a la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU):

- 2.1. Una vez levantada la suspensión de todos los términos y plazos procesales por la finalización del estado de alarma, **el arrendatario persona física en situación de vulnerabilidad** social o económica sobrevenida como consecuencia de los efectos de la expansión del COVID-19, que no pueda encontrar una alternativa habitacional para sí y para las personas con las que conviva, **podrá solicitar la suspensión del lanzamiento**, o si aún no se hubiera señalado día para el desalojo, podrá pedir que se suspenda el trámite de oposición a la demanda o bien la suspensión de la vista, por un período máximo de seis meses, desde la entrada en vigor del RDL 11/2020, esto es, una suspensión hasta el 02/10/2020. En el caso de que el arrendador también sea una persona en la mencionada situación de vulnerabilidad, el Juzgado lo comunicará a los servicios sociales y lo tomará en consideración a fin de establecer el plazo máximo de suspensión extraordinaria.

3. Posibilidad de solicitar prórroga extraordinaria y moratoria de la renta en los arrendamientos de vivienda habitual sometidos a la LAU:

- 3.1. El arrendatario podrá solicitar una prórroga extraordinaria del contrato por un período máximo de seis meses**, cuando el plazo de finalización de la prórroga obligatoria o tácita del arrendamiento se produjera dentro del período comprendido entre el 02/04/2020 y hasta dos meses después de que finalice el estado de alarma. La solicitud de prórroga deberá ser aceptada por el arrendador, salvo acuerdo en otros términos con el arrendatario. **En este caso el RDL 11/2020 no exige que se trata de personas físicas en situación de vulnerabilidad.**
- 3.2. El arrendatario podrá solicitar una moratoria de la deuda arrendaticia si acredita estar en situación de vulnerabilidad económica a causa del Covid-19**, cuando el arrendador sea una empresa, entidad pública de vivienda o un gran tenedor (persona física o jurídica titular de más de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m²). El plazo para pedir la moratoria terminará el día 02/05/2020. La solicitud se podrá hacer siempre que no se haya alcanzado un acuerdo de aplazamiento o condonación total o parcial con el arrendador. **En caso de que no haya acuerdo, el arrendador, en un plazo de siete días laborables, deberá optar por: a) reducir el 50% de la renta** mientras dure el estado de alarma y hasta un máximo de cuatro meses después en función de la situación de vulnerabilidad; **b) conceder una moratoria en el pago de la renta durante el estado de alarma** y a las mensualidades siguientes al cese del estado de alarma en función de la situación de vulnerabilidad con un máximo de cuatro meses. Esta moratoria se hará efectiva mediante el fraccionamiento de las cuotas durante al menos tres años, y siempre dentro del plazo en que continúe la vigencia del contrato o sus prórrogas, sin ningún tipo de penalización para el arrendatario y sin intereses para el arrendador. En el caso de que el arrendatario haya obtenido ayudas las ayudas transitorias de financiación contempladas en el propio RDL 11/2020 (Art.9), se levantará la moratoria y el fraccionamiento de las cuotas, por lo que habrá de pagar toda la deuda al arrendador.
- 3.3. En el caso de arrendatarios en situación de vulnerabilidad económica, cuyos arrendadores sean personas físicas que no reúnan la condición de grandes tenedores de inmuebles, también pueden pedir la moratoria de la deuda arrendaticia hasta el 02/05/2020. Pero si no hay acuerdo de aplazamiento o condonación, no tiene ninguna consecuencia en el contrato de arrendamiento**, simplemente permite que el arrendatario pueda tener acceso a las ayudas transitorias de financiación reguladas en el propio RDL 11/2020 (Art.9).

4. Suspensión del pago de las cuotas de contratos de crédito sin garantía hipotecaria:

- 4.1. Cuando el deudor sea una persona física en situación de vulnerabilidad económica derivada del Covid-19** podrá solicitar la suspensión del pago de las cuotas de contratos de crédito sin garantía hipotecaria, medida que se hace **extensiva a los fiadores y avalistas del deudor principal que estén en la misma situación de vulnerabilidad**. La suspensión se podrá solicitar hasta un mes después de la finalización del estado de alarma, y acreditado el cumplimiento de los requisitos, el acreedor procederá a la suspensión automática de las obligaciones con efectos desde la solicitud, sin necesidad de ningún acuerdo, ni novación contractual alguna, y sin que los importes suspendidos puedan considerarse vencidos y sin devengo de intereses ordinarios ni moratorios. Si el crédito está garantizado con algún derecho inscribible distinto de la hipoteca, deberá inscribirse en el Registro correspondiente. Asimismo, el acreedor deberá comunicar al

Banco de España la suspensión y su duración. **La suspensión tendrá una duración de tres meses ampliables por acuerdo del Consejo de Ministros.** Todo lo anterior, sin perjuicio de que prestamista y prestatario beneficiario de la moratoria acuerden una novación en aspectos distintos a la suspensión.

5. Medidas en relación al derecho de consumidores y usuarios de resolver determinados contratos sin penalización, y que se recogen en su artículo 36:

- 5.1.** El fundamento de dichas medidas se encuentra en la **necesidad de dotar a los consumidores y usuarios de mecanismos para garantizar sus derechos y su protección.** Para ello, se adoptan diferentes medidas aplicables a los contratos de compraventa de bienes y de prestación de servicios, sean o no de tracto sucesivo, cuya ejecución sea imposible como consecuencia de la aplicación de las medidas adoptadas en la declaración del estado de alarma originado por el COVID-19.
- 5.2.** En particular, el RDL 11/2020 prevé que los consumidores y usuarios podrán ejercer el derecho a **resolver los contratos de compraventa de bienes o de prestación de servicios**, incluidos los de tracto sucesivo, toda vez que los mismos resultasen de imposible cumplimiento, durante un plazo de 14 días. En el caso de contratos de tracto sucesivo, se prevé que los mismos no serán rescindidos, y que se paralizará el cobro de nuevas cuotas hasta que el servicio pueda volver a prestarse con normalidad. Así, en el caso de que el cumplimiento de los referidos contratos devenga imposible, el RDL 11/2020 prevé que el empresario estará obligado a devolver a los consumidores y usuarios las sumas que éstos hayan abonado, en la misma forma en que se realizó el pago, y en un plazo máximo de catorce días, salvo que los usuarios y consumidores acepten expresamente otras condiciones distintas
- 5.3.** Respecto de los contratos de prestación de servicios de **tracto sucesivo**, la empresa prestadora de servicios podrá ofrecer opciones de recuperación del servicio a posteriori y, sólo si el consumidor no aceptara dicha recuperación, se devolverán los importes ya abonados en la parte correspondiente al periodo del servicio no prestado. El RDL 11/2020 también ofrece la posibilidad, sujeta a aceptación del consumidor, de minorar la cuantía que resulte de las futuras cuotas a imputar por la prestación del servicio. Finalmente, el RD 11/2020 prevé que la empresa prestadora de servicios deberá abstenerse de cobrar nuevas mensualidades hasta que el servicio pueda prestarse con normalidad, sin que ello implique la rescisión del contrato.
- 5.4.** Finalmente, en el caso de la prestación de servicios que incluyan a varios proveedores, como los **contratos de viaje combinado**, el RDL 11/2020 establece que el consumidor o usuario podrá optar por solicitar el reembolso o hacer uso de un bono que se le entregará, y que podrá ser utilizado en el plazo de un año desde la conclusión del estado de alarma. En caso de no utilizarse durante ese periodo, el consumidor podrá ejercer el derecho de reembolso.