

24 de març de 2020

Alerta Informativa

Departament Dret Immobiliari

Mesures adoptades en l'àmbit del Dret Immobiliari per a respondre a les conseqüències de la Covid-19

Les mesures adoptades fins avui, tant pel Govern central com per altres administracions públiques, per a respondre a les conseqüències de la Covid-19, s'han centrat prioritàriament a atendre els efectes en el marc fiscal i laboral i la seva afectació a treballadors i empreses.

A l'espera de nous paquets de mesures que puguin, si escau, adoptar-se en els pròxims dies, des del departament de Dret Immobiliari i de la Construcció, facilitem un breu resum de quines han estat les mesures més significatives adoptades fins avui:

I. Moratòria en el pagament del deute hipotecari

La primera i més rellevant és la que respecte al pagament de les hipoteques. El Reial Decret llei 8/2020, de 17 de març, adopta una mesura de caràcter urgent dirigida a assegurar la protecció dels deutors hipotecaris en situació de vulnerabilitat després de l'aprovació del Reial decret 463/2020, de 14 de març, consistent en què puguin accedir a una moratòria en el pagament de les seves hipoteques per a evitar la pèrdua dels seus habitatges.

1. ¿En què consisteix la mesura?

Es preveu una **moratòria** del deute hipotecari per a l'adquisició de l'habitatge habitual.

En particular, s'aplicaran a contractes de préstec o de crèdit garantits amb hipoteca immobiliària quan el deutor present les condicions que s'identifiquen en l'apartat 2.

2. ¿Qui pot accedir a aquesta mesura?

2.1 Poden accedir a aquesta mesura els qui pateixen extraordinàries dificultats per a atendre el seu pagament a conseqüència de la crisi de la COVID-19. A tals efectes, es consideraran que tenen dret a sol·licitar aquesta ajuda les persones que es trobin en els següents suposats de vulnerabilitat econòmica:

- a) Que el deutor hipotecari passi a estar en situació de desocupació o, en cas de ser empresari o professional, sofreixi una pèrdua substancial dels seus ingressos o una caiguda substancial de les seves vendes.
- b) Que el conjunt dels ingressos dels membres de la unitat familiar no superi, en el mes anterior a la sol·licitud de la moratòria:
 - i. Amb caràcter general, el límit de tres vegades l'Indicador Públic de Renda d'Efectes Múltiples mensual (d'ara endavant l'IPREM).

- ii. Aquest límit s'incrementarà en 0,1 vegades l'IPREM per cada fill a càrrec en la unitat familiar. L'increment aplicable per fill a càrrec serà de 0,15 vegades l'IPREM per cada fill en el cas d'unitat familiar monoparental.
 - iii. Aquest límit s'incrementarà en 0,1 vegades el IPREM per cada persona major de 65 anys membre de la unitat familiar.
 - iv. En cas que algun dels membres de la unitat familiar tingui declarada discapacitat superior al 33 per cent, situació de dependència o malaltia que li incapaciti acreditadament de manera permanent per a realitzar una activitat laboral, el límit previst en el subapartat i) serà de quatre vegades l'IPREM, sense perjudici dels increments acumulats per fill a càrrec.
 - v. En el cas que el deutor hipotecari sigui persona amb paràlisi cerebral, amb malaltia mental, o amb discapacitat intel·lectual, amb un grau de discapacitat reconegut igual o superior al 33 per cent, o persona amb discapacitat física o sensorial, amb un grau de discapacitat reconeguda igual o superior al 65 per cent, així com en els casos de malaltia greu que incapaciti acreditadament, a la persona o al seu cuidador, per a realitzar una activitat laboral, el límit previst en el subapartat i) serà de cinc vegades l'IPREM.
- c) Que la quota hipotecària, més les despeses i subministraments bàsics, resulti superior o igual al 35 per cent dels ingressos nets que percebi el conjunt dels membres de la unitat familiar.
- d) Que, a conseqüència de l'emergència sanitària, la unitat familiar hagi sofert una alteració significativa de les seves circumstàncies econòmiques en termes d'esforç d'accés a l'habitatge, en els termes que es defineixen en el punt següent:
- i. S'entendrà que s'ha produït una alteració significativa de les circumstàncies econòmiques quan l'esforç que representi la càrrega hipotecària sobre la renda familiar s'hagi multiplicat per almenys 1.3.
 - ii. Que s'ha produït una caiguda substancial de les vendes quan aquesta sigui almenys del 40%
 - iii. Per unitat familiar la composta pel deutor, el seu cònjuge no separat legalment o parella de fet inscrita i els fills, amb independència de la seva edat, que resideixin en l'habitatge, incloent els vinculats per una relació de tutela, guarda o acolliment familiar i el seu cònjuge no separat legalment o parella de fet inscrita, que resideixin en l'habitatge.

2.2 Els fiadors, avaladors i hipotecants no deutors que es trobin en els supòsits de vulnerabilitat econòmica podran exigir que l'entitat esgoti el patrimoni del deutor principal, sense perjudici de l'aplicació a aquest, si escau, de les mesures previstes en el Codi de Bones Pràctiques, abans de reclamar-los el deute garantit, encara que en el contracte haguessin renunciat expressament al benefici d'excussió.

3. Quan ha de sol·licitar-se la moratòria sobre els deutes hipotecaris?

Els deutors compresos en l'àmbit d'aplicació d'aquest reial decret llei podran sol·licitar del creditor, fins quinze dies després de la fi de la vigència del reial decret llei, una moratòria en el pagament del préstec amb garantia hipotecària per a l'adquisició del seu habitatge habitual.

Efectuada la sol·licitud, l'entitat creditora procedirà a la seva implementació en un termini màxim de 15 dies.

4. Efectes de la moratòria.

- i. Comportarà la suspensió del deute hipotecari durant el termini estipulat per a la mateixa i la consegüent inaplicació durant el període de vigència de la moratòria de la clàusula de venciment anticipat que consti en el contracte de préstec hipotecari.
- ii. L'entitat creditora no podrà exigir el pagament de la quota hipotecària, ni de cap dels conceptes que la integren (amortització del capital o pagament d'interessos), ni íntegrament, ni en un percentatge.
- iii. No es reportaran interessos (inclosos els moratoris)

II. Mesures adoptades per la Generalitat de Catalunya pel que fa al pagament del lloguer d'habitatges

(1) En què consisteixen?

Es preveu una moratòria en el pagament de la renda per a exclusivament els arrendataris d'habitatges que formen part del parc administrat per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

(2) ¿A qui apliquen?

Se suspèn la facturació a partir del mes d'abril de 2020 relativa a tots els contractes de lloguer indicats, que s'estendrà per tot el termini durant el qual duri la situació d'excepcionalitat.

Les rendes no satisfetes es facturaran de manera prorratejada, quedant arracada de definir si serà a partir de maig o més endavant, en funció de si la mesura s'estén més enllà d'una mensualitat.

III. Obres en curs

Conforme al FAQs (Respostes a les consultes formulades) del Ministeri d'Indústria, Comerç i Turisme actualitzat a 19 de març de 2020, les obres del sector de la construcció no estan obligades a tancar com que no s'ha suspès expressament la seva activitat.

Això no obstant, per al cas específic de la ciutat de Barcelona, l'Ajuntament de Barcelona, per Decret de 17 de març de 2020, va acordar:

1. Declarar la suspensió dels terminis d'execució de les obres de promoció privada durant el període de vigència de l'estat d'alarma.

2. Prohibir l'execució d'obres sempre que no sigui possible garantir les mesures de seguretat aprovades per l'OMS i l'Agència de Salut Pública de Barcelona en matèria de prevenció i protecció contra la COVID-19.
1. **Recomanar la suspensió** de totes les obres de promoció privada que comportin desplaçaments en la via pública.
2. Excloure de l'àmbit d'aplicació del Decret les actuacions urgents que estiguin justificades per motius de seguretat de les persones.

IV. **Registre de la Propietat**

Pel que respecte al còmput dels terminis, es reprendrà quan finalitzi l'estat d'alarma.

El Col·legi dels Registradors de la Propietat, Mercantils i Béns Mobles d'Espanya han comunicat que, a causa de l'estat d'alarma aprovat pel Consell de Ministres, queden suspesos els terminis de caducitat dels seients registrals. En el comunicat, els Registradors de la Propietat especifiquen que se suspèn el termini de caducitat dels seients de presentació, de les anotacions preventives, dels esments, de les notes marginals i de qualssevol altres seients registrals susceptibles de cancel·lació pel transcurs del temps.

D'aquesta forma, el Govern resol amb el rang normatiu corresponent les caducitats dels seients registrals. Així mateix, assenyalen que aquesta mesura tindrà vigència durant la vigència de l'estat d'alarma i les pròrroques del mateix que poguessin acordar-se.

En aquest sentit, expliquen que el còmput dels terminis es reprendrà l'endemà de la finalització de l'estat d'alarma o de la seva pròrroga en el seu cas. I des del Col·legi de Registradors recorden que tràmits com a recursos governatius, notificacions de defectes, notificacions de l'art 199 LH, etc., queden suspesos per tractar-se de tràmits administratius. El mateix escau dir respecte dels tràmits referits al Registre Mercantil i de Béns Mobles, si bé en el Decret s'ocupen d'alguns d'ells referits a la vida societària. "La suspensió també afecta al termini de vigència de les certificacions de reserva de denominació del Registre Mercantil Central, en la constitució o canvi de denominació de societats i altres entitats inscriptibles", asseguren els Registradors.

V. **Contractes d'arrendament**

Sent plenament conscients del potencial impacte que la situació actual pot produir en el compliment de les obligacions resultants dels contractes d'arrendament immobiliari, els diferents departaments de Roca Junyent estem treballant coordinadament amb la finalitat de donar una resposta singularitzada i específica a les qüestions que ens formulen cadascun dels nostres clients.

Sobre aquest tema, hem de precisar que fins i tot malgrat les múltiples notícies que diàriament apareixen en els mitjans de comunicació sobre possibles mesures que el Govern estaria estudiant adoptar, a data d'emissió de la present Alerta Informativa no s'ha publicat cap disposició que explícitament disposi mesures concretes en relació amb els contractes d'arrendament immobiliari.

En tot cas, i a l'espera que pugui dictar-se alguna disposició governativa que permeti donar una resposta unívoca i global a aquesta problemàtica, són diferents els elements a prendre en consideració abans de poder emetre una opinió legal sobre la vigència i executivitat dels contractes d'arrendament, començant per una anàlisi detallada de cadascun dels contractes d'arrendament amb la finalitat d'avaluar possibles pactes que per voluntat expressa de les parts, o per aplicació analògica, poguessin ser aplicable al supòsit actual; la naturalesa de l'activitat que s'està desenvolupant en l'immoble per l'arrendatari;

així com la potencial aplicació de figures jurídiques com són les clàusules de força major i la "*rebus sic stantibus*" les quals, donada la seva naturalesa excepcional, requereixen una interpretació restrictiva i

aplicació acurada, motiu pel qual insistim en la necessitat d'evitar opinions generalitzades i potenciar les anàlisis singularitzades per cada cas.

Departament Immobiliari Roca Junyent

Barcelona, a 24 de març de 2020