1 d´abril de 2020

Alerta Informativa

Departament de Litigació & Arbitratge

EL REIAL DECRET LLEI 11/2020, DE 31 DE MARÇ, PEL QUAL S'ADOPTEN MESURES URGENTS COMPLEMENTÀRIES EN L'ÀMBIT SOCIAL I ECONÒMIC PER A FER FRONT AI COVID-19: MESURES PER A PIMES I AUTÒNOMS. NOVES MESURES EN MATÈRIA D'ARRENDAMENTS D'HABITATGE HABITUAL, DE DESNONAMENTS, DE CRÈDITS SENSE GARANTIA HIPOTECÀRIA I DEL DRET DE RESOLUCIÓ DE DETERMINATS CONTRACTES SENSE PENALITZACIÓ PER PART DELS CONSUMIDORS I USUARIS

El Reial decret llei 11/2020, de 31 de març, pel qual s'adopten mesures urgents complementàries en l'àmbit social i econòmic per a fer front al COVID-19 (el "**RDL 11/2020**"), ha adoptat diferents mesures en l'àmbit social i econòmic per a fer front al COVID-19. Aquestes mesures es divideixen en tres grups:

I. Mesures de suport a treballadors, famílies, consumidors, autònoms i col·lectius més vulnerables;

II. Mesures per a sostenir l'activitat econòmica, dirigides a facilitar la recuperació futura de l'activitat, així com actuacions encaminades a fer costat a empreses i autònoms.

III. Mesures de flexibilització de diverses activitats i processos de l'Administració Pública.

Així mateix, l'RDL 11/2020 reforça algunes de les mesures adoptades en el Reial decret llei 8/2020, de 17 de març, de mesures urgents extraordinàries per a fer front a l'impacte econòmic i social del COVID-19 (el "**RDL 8/2020**"), i estén la seva durada fins a un mes després de la fi de l'estat d'alarma.

1. **<u>Quant a les empreses i autònoms</u>** s'adopten les següents mesures:

   1.1. Podran acollir-se a la flexibilització dels contractes de subministrament d'electricitat i gas natural, mentre estigui en vigor l'estat d'alarma. Les mesures de flexibilització consisteixen en la possibilitat de suspendre temporalment o modificar els seus contractes de subministrament per a adaptar-los a les noves pautes de consum, sense cap penalització, i independentment que s'haguessin modificat en els dotze mesos anteriors, podran demanar el canvi de potència o de peatge d'accés. Una vegada finalitzat l'estat d'alarma, en el termini de tres mesos, es podrà sol·licitar la reactivació del contracte de subministrament, o bé la modificació del contracte per a readaptar-lo a les pautes de consum habituals.

   1.2. Podran sol·licitar la **suspensió de les factures d'electricitat, gas natural i productes derivats del petroli,** si bé, a diferència del cas anterior de suspensió o modificació dels contractes de subministrament, poden acollir-se a aquestes mesures, a més dels autònoms**, les petites i mitjanes empreses tal com es defineixen en l'Annex I del Reglament (UE) 6521/2014 de la Comissió Europea.** Per tant, no totes les empreses com en l'apartat 1.1. anterior. Les factures que es podran suspendre seran les que corresponguin a períodes de consum durant l'estat d'alarma, incloent tots els seus conceptes de facturació. Una vegada finalitzat l'estat d'alarma, les quantitats suspeses de pagament es regularitzaran a parts iguals en les factures que s'emetin en els següents sis

mesos. Els autònoms i pimes que s'acullin a la suspensió no podran canviar de comercialitzadora d'electricitat o gas natural fins que no s'hagi completat la regularització de les factures degudes per la suspensió.

1.3. La **moratòria de deute hipotecari** s'estén als **immobles afectes a l'activitat econòmica que desenvolupin els empresaris i professionals** que sofreixin una pèrdua substancial dels seus ingressos o una caiguda substancial en la seva facturació d'almenys un 40% i compleixin els altres requisits relatius als supòsits de vulnerabilitat econòmica pel Covid-19. **S'estén també a les persones físiques titulars d'habitatges que estiguin llogades i hagin deixat de percebre la renda** des de l'entrada en vigor de l'estat d'alarma (14/03/2020) o deixi de percebre-la fins a un mes després de la finalització de l'estat d'alarma. A aquest efecte tindran la consideració d'empresaris i professionals, les persones físiques que compleixin les condicions previstes en l'Art. 5 de la Llei de l'IVA. La moratòria podrà sol·licitar-se fins a quinze dies després de la fi de la vigència del RDL 11/2020 i tindrà una durada de tres mesos (ampliable per Acord del Consell de Ministres) durant els quals no es podrà aplicar la clàusula de venciment anticipat, si n'hi hagués. Una vegada sol·licitada la moratòria juntament amb la documentació acreditativa del compliment dels requisits, l'entitat creditora la implementarà en un termini màxim de quinze dies. Durant el període de suspensió no es reportaran interessos, i no requerirà acord entre les parts, ni cap novació contractual, encara que haurà de formalitzar-se en escriptura pública i inscriure's en el Registre de la Propietat, amb efectes enfront dels creditors intermedis inscrits, quant a l'ampliació del termini inicial, encara que no es compti amb el consentiment d'aquests. Les despeses notarials i registrals de l'escriptura de formalització de la moratòria, o en el seu cas, de la novació del préstec hipotecari que haguessin pactat, seran a càrrec, en tot cas, del creditor i tindran una bonificació en els aranzels del notari i del registrador. Les escriptures no podrà atorgar-se durant l'estat d'alarma i fins que es restableixi plenament la llibertat deambulatoria, si bé això no suspendrà l'aplicació de la moratòria.

2. <u>Quant als procediments de desnonament d'habitatges</u> sotmesos a la Llei d'Arrendaments Urbans (LAU):

2.1. Una vegada aixecada la suspensió de tots els termes i terminis processals per la finalització de l'estat d'alarma, **l'arrendatari persona física en situació de vulnerabilitat** social o econòmica sobrevinguda a conseqüència dels efectes de l'expansió del COVID-19, que no pugui trobar una alternativa residencial per a si i per a les persones amb les quals convisqui, **podrà sol·licitar la suspensió del llançament**, o si encara no s'hagués assenyalat dia per al desallotjament, podrà demanar que se suspengui el tràmit d'oposició a la demanda o bé la suspensió de la vista, per un període màxim de sis mesos, des de l'entrada en vigor del RDL 11/2020, això és, una suspensió fins al 02/10/2020. En el cas que l'arrendador també sigui una persona en l'esmentada situació de vulnerabilitat, el Jutjat el comunicarà als serveis socials i el prendrà en consideració a fi d'establir el termini màxim de suspensió extraordinària.

3. <u>Possibilitat de sol·licitar pròrroga extraordinària i moratòria de la renda en els arrendaments d'habitatge habitual</u> sotmesos a la LAU:

3.1. **L'arrendatari podrà sol·licitar una pròrroga extraordinària del contracte per un període màxim de sis mesos,** quan el termini de finalització de la pròrroga obligatòria o tàcita de l'arrendament es produís dins del període comprès entre el 02/04/2020 i fins a dos mesos després que finalitzi l'estat d'alarma. La sol·licitud de pròrroga haurà de ser acceptava per l'arrendador, excepte acord en altres termes amb l'arrendatari. **En aquest cas l'RDL 11/2020 no exigeix que es tracta de persones físiques en situació de vulnerabilitat.**

3.2. **L'arrendatari podrà sol·licitar una moratòria del deute arrendatici si acredita estar en situació de vulnerabilitat econòmica a causa del Covid-19**, quan l'arrendador sigui una empresa, entitat pública d'habitatge o una gran forquilla (persona física o jurídica titular de més de deu immobles urbans, excloent garatges i trasters, o una superfície construïda de més de 1.500 m²). El termini per a demanar la moratòria acabarà el dia 02/05/2020. La sol·licitud es podrà fer sempre que no s'hagi aconseguit un acord d'ajornament o condonació total o parcial amb l'arrendador. **En cas que no hi hagi acord, l'arrendador,** en un termini de set dies laborables, **haurà d'optar per: a) reduir el 50% de la renda mentre duri l'estat d'alarma** i fins a un màxim de quatre mesos després en funció de la situació de vulnerabilitat; b) concedir una moratòria en el pagament de la renda durant l'estat d'alarma i a les mensualitats següents al cessament de l'estat d'alarma en funció de la situació de vulnerabilitat amb un màxim de quatre mes. Aquesta moratòria es farà efectiva mitjançant el fraccionament de les quotes durant almenys tres anys, i sempre dins del termini en què continuï la vigència del contracte o les seves pròrrogues, sense cap mena de penalització per a l'arrendatari i sense interessos per a l'arrendador. En el cas que l'arrendatari hagi obtingut ajudes les ajudes transitòries de finançament contemplades en el propi RDL 11/2020 (Art.9), s'aixecarà la moratòria i el fraccionament de les quotes, per la qual cosa haurà de pagar tot el deute a l'arrendador.

3.3. En el cas d'arrendataris en situació de vulnerabilitat econòmica, **els arrendadors de la qual siguin persones físiques que no reuneixin la condició de grans forquilles d'immobles, també poden demanar la moratòria del deute arrendatici** fins al 02/05/2020.Però si **no hi ha acord** d'ajornament o condonació, **no té cap conseqüència en el contracte d'arrendament,** simplement permet que l'arrendatari pugui tenir accés a les ajudes transitòries de finançament regulades en el propi RDL 11/2020 (Art.9).

4. <u>Suspensió del pagament de les quotes de contractes de crèdit sense garantia hipotecària:</u>

4.1. Quan el **deutor sigui una persona física en situació de vulnerabilitat econòmica derivada del Covid-19** podrà sol·licitar la suspensió del pagament de les quotes de contractes de crèdit sense garantia hipotecària, mesura que es fa **extensiva als fiadors i avalistes del deutor principal que estiguin en la mateixa situació de vulnerabilitat.** La suspensió es podrà sol·licitar fins a un mes després de la finalització de l'estat d'alarma, i acreditat el compliment dels requisits, el creditor procedirà a la suspensió automàtica de les obligacions amb efectes des de la sol·licitud, sense necessitat de cap acord, ni cap novació contractual, i sense que els imports suspesos puguin considerar-se vençuts i sense meritació d'interessos ordinaris ni moratoris. Si el crèdit està garantit amb algun dret inscriptible diferent de la hipoteca, haurà d'inscriure's en el Registre corresponent. Així mateix, el creditor haurà de comunicar al Banc d'Espanya la suspensió i la seva durada. **La suspensió tindrà una durada de tres mesos ampliables per acord del Consell de Ministres.** Tot l'anterior, sense perjudici que prestador i prestatari beneficiari de la moratòria acordin una novació en aspectes diferents a la suspensió.

5. <u>Mesures en relació al dret de consumidors i usuaris de resoldre determinats contractes sense penalització, i que es recullen en el seu article 36</u>:

5.1. El fonament d'aquestes mesuris és troba en la **necessitat de dotar als consumidors i usuaris de mecanismes per a garantir els seus drets i la seva protecció.** Per a això, s'adoptin diferents mesuris aplicables als contractes de compravenda de béns i de prestació de serveis, siguin o no de tracte successiu, l'execució del qual sigui impossible a conseqüència de l'aplicació dels mesuris adoptades en la declaració de l'estat d'alarma originat pel COVID-19.

5.2. En particular, l'RDL 11/2020 preveu que els consumidors i usuaris podran exercir el dret a **resoldre els contractes de compravenda de béns o de prestació de serveis,** inclosos els de tracte successiu, atès que els mateixos resultessin d'impossible compliment, durant un termini de 14 dies. En el cas de contractes de tracte successiu, es preveu que els mateixos no seran rescindits, i que es paralitzarà el cobrament de noves quotes fins que el servei pugui tornar a prestar-se amb normalitat. Així, en el cas que el compliment dels referits contractes esdevingui impossible, l'RDL 11/2020 preveu que l'empresari estarà obligat a retornar als consumidors i usuaris les sumes que aquests hagin abonat, en la mateixa forma en què es va realitzar el pagament, i en un termini màxim de catorze dies, tret que els usuaris i consumidors acceptin expressament altres condicions diferents.

5.3. Respecte dels contractes de prestació de serveis de tracte successiu, l'empresa prestadora de serveis podrà oferir opcions de recuperació del servei a posteriori i, només si el consumidor no acceptés aquesta recuperació, es retornaran els imports ja abonats en la part corresponent al període del servei no prestat. L'RDL 11/2020 també ofereix la possibilitat, subjecta a acceptació del consumidor, de minorar la quantia que resulti de les futures quotes a imputar per la prestació del servei. Finalment, l'RD 11/2020 preveu que l'empresa prestadora de serveis haurà d'abstenir-se de cobrar noves mensualitats fins que el servei pugui prestar-se amb normalitat, sense que això impliqui la rescissió del contracte.

5.4. Finalment, en el cas de la prestació de serveis que incloguin a diversos proveïdors, com els **contractes de viatge combinat**, l'RDL 11/2020 estableix que el consumidor o usuari podrà optar per sol·licitar el reemborsament o fer ús d'un bo que se li lliurarà, i que podrà ser utilitzat en el termini d'un any des de la conclusió de l'estat d'alarma. En cas de no utilitzar-se durant aquest període, el consumidor podrà exercir el dret de reemborsament.