
TODA & NEL-LO



Cambra de Comerç
Brasil - Catalunya

**CICLO DE SEMINARIOS VIRTUALES SOBRE
LOS EFECTOS JURÍDICOS DEL COVID-19**

*Parte 1: Derecho inmobiliario y gestión de contratos
mercantiles*

14 de abril de 2020

TODA & NEL-LO



Derecho Inmobiliario

José M^a Arnedo
Socio área Derecho Procesal / Inmobiliario

I.- Origen del problema:

Las medidas adoptadas por el Gobierno tras decretar el estado de alarma en (Real Decreto 463/2020 de 14 de marzo): cierre de locales y establecimientos de todo tipo, con algunas excepciones.

En consecuencia, jurídicamente el problema no es la pandemia sino las medidas adoptadas para combatirla.

Téngase en cuenta que el problema afecta tanto al arrendatario como al arrendador.

II.- REGLA GENERAL: *Pacta sunt servanda*

Wikipedia: *Pacta sunt servanda* es una locución latina, que se traduce como «lo pactado obliga», que expresa que toda convención debe ser fielmente cumplida por las partes de acuerdo con lo pactado. Constituye un principio básico del derecho civil y del derecho internacional. "El contrato es ley entre las partes".

Si no se cumple el contrato, por ejemplo, no pagando la renta, se incurre en causa de resolución, por lo que se podría provocar la interposición de un desahucio.

PRIMERA CONCLUSIÓN:

“Mientras una norma legal o una sentencia judicial no suspenda, aplace, o exonere del pago, el arrendatario sigue obligado a satisfacer la renta”.

III.- Medidas adoptadas por el Gobierno en materia de alquileres por el RD-Ley 11/2020 (en vigor desde el 2 de abril de 2020).

1º- Afectan únicamente a los arrendamientos de vivienda otorgados al amparo de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994.

(no afecta, por tanto, a arrendamientos de vivienda de "renta antigua" y Decreto Boyer, de oficina, local comercial, etc.).

2º- Y cuando la persona que esté obligada a pagar la renta de alquiler se encuentren en situación de vulnerabilidad (definida en el propio RD-Ley).

(El RD-Ley establece cómo se debe acreditar documentalmente la situación de vulnerabilidad)

El RD-Ley distingue, dando una cobertura distinta en uno y otro caso, entre:

A) Si el arrendador de las viviendas es una persona física pequeño propietario (titular de menos de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m²)

O,

B) si lo es una empresa, entidades públicas de vivienda o un gran tenedor de inmuebles en alquiler, sea 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).

Medidas adoptadas por el RD-Ley 11/2020:

1ª.- Aplazamiento de rentas en arrendamientos de vivienda con arrendadores pequeños tenedores (titular de menos de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m²).

-Aplica siempre que no se hubiera acordado alguna cosa previamente entre ambas partes con carácter voluntario.

-El plazo para realizar la solicitud es de **un mes desde la entrada en vigor del Real Decreto Ley.**

-**Plazo máximo de 7 días laborables** para responder el arrendador si acepta o, en su defecto, las posibles alternativas que plantea en relación con las mismas.

Medidas adoptadas por el RD-Ley 11/2020:

- Si el arrendador no aceptare ningún acuerdo sobre el aplazamiento el arrendatario podrá tener acceso al programa de ayudas transitorias de financiación reguladas en el Real Decreto-Ley.

En consecuencia, el arrendador pequeño propietario (persona física) no está obligado a aceptar ninguna modificación de las condiciones de pago de la renta.

Medidas adoptadas por el RD-Ley 11/2020:

2ª.- Aplazamientos/condonaciones de renta en arrendamientos de vivienda con arrendador empresa, entidades públicas de vivienda, o gran tenedor persona física o jurídica (titulares de más de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m²).

- Aplica siempre que no se hubiera acordado alguna cosa previamente entre ambas partes con carácter voluntario.
- El plazo para realizar la solicitud es de **un mes desde la entrada en vigor del Real Decreto Ley.**
- **Plazo máximo de 7 días laborables** para responder el arrendador si acepta o, en su defecto, las posibles alternativas que plantea en relación con las mismas.

- Si no hay un acuerdo entre las partes, el arrendador deberá comunicar expresamente al arrendatario, en el plazo máximo de 7 días laborables, su decisión al respecto, escogida entre las siguientes alternativas:
 - a) Una reducción del 50% de la renta arrendaticia durante el tiempo que dure el estado de alarma decretado por el Gobierno y las mensualidades siguientes si aquel plazo fuera insuficiente con un máximo en todo caso de cuatro meses.
 - b) Una moratoria en el pago de la renta arrendaticia que se aplicará de manera automática y que afectará al periodo de tiempo que dure el estado de alarma decretado por el Gobierno y a las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, si aquel plazo fuera insuficiente sin que puedan superarse, en ningún caso, los cuatro meses.

- Dicha renta se aplazará, a partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia, mediante el fraccionamiento de las cuotas durante al menos de tres años;
 - A partir del levantamiento estado de alarma, o a partir de la finalización del plazo de los cuatro meses antes citado, y
 - siempre dentro del plazo a lo largo del cual continúe la vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas.
- La persona arrendataria no tendrá ningún tipo de penalización y las cantidades aplazadas serán devueltas a la persona arrendadora sin intereses.

3ª.- Otras Medidas adoptadas por el RD-Ley 11/2020:

- Líneas de crédito avaladas por el instituto de crédito oficial

- Suspensión de lanzamientos o de procedimientos de desahucio de vivienda en curso.

4ª.- Otras medidas adoptadas por el RD-Ley 11/2020:

- Prórroga plazo extraordinaria del contrato de arrendamiento de vivienda habitual LAU 1994 (sin necesidad de situación de vulnerabilidad)

a) Si finaliza el periodo de prórroga obligatoria entre el 2 de abril de 2020 hasta el día en que hayan transcurrido dos meses desde la finalización del estado de alarma.

b) Solicitud del arrendatario de una prórroga extraordinaria del plazo del contrato de arrendamiento.

c) La prórroga por un periodo máximo de seis meses.

RESPUESTA DEL ARRENDADOR:

REGLA GENERAL: esta solicitud de prórroga extraordinaria deberá ser aceptada por el arrendador...

EXCEPCIÓN: salvo que se fijen otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes.

SEGUNDA CONCLUSIÓN:

Las medidas adoptadas por el Gobierno sólo aplican a arrendatarios de viviendas de la LAU de 1994 en situación de vulnerabilidad, por lo que son insuficientes.

¿Qué se puede hacer si se está fuera de los casos regulados por el Gobierno?

IV.- Argumentos para no pagar:

- Un supuesto de caso fortuito, o fuerza mayor;
- La denominada cláusula rebus sic stantibus;
- Aplicar analógicamente el artículo 26 de la LAU.

PROBLEMA: todas ellas se tienen que hacer valer ante a un Juzgado a través de una demanda judicial y fuera del Juicio de Desahucio por falta de pago.

¿Qué se puede hacer si se está fuera de los casos regulados por el Gobierno?

OTROS PROBLEMAS COLATERALES:

- Cierre de la operativa de los Juzgados
- Reapertura paulatina de los Juzgados
- Acumulación de asuntos tras la reapertura
- Necesidad de solución inmediata y evitar desahucio.

¿Qué se puede hacer si se está fuera de los casos regulados por el Gobierno?

-SOLUCIÓN IDEAL: Otra disposición legal del Gobierno con nuevas medidas

-ALTERNATIVA: Tal vez la solución más práctica en estos momentos de máxima incertidumbre sea el pacto entre arrendador y arrendatario para buscar consensuadamente el equilibrio del contrato.

TERCERA Y ÚLTIMA CONCLUSIÓN:

En las actuales circunstancias:

“Más vale un mal acuerdo que un buen pleito”

TODA & NEL-LO

MUCHAS GRACIAS

JOSÉ MARÍA ARNEDO

Abogado. Socio Departamento Procesal e Inmobiliario

Toda & Nel-lo

jmarnedo@todanelo.com

TODA & NEL-LO



Gestión de contratos mercantiles

Josep Maria Balcells

Socio área Derecho Mercantil / Internacional

Importante distinción: Regímenes jurídicos distintos antes y después de la declaración del estado de Alarma

1.- Contratos entre empresas (“B2B”)

2.- Contratos con consumidores (“B2C”)

1/3 Contratos con Empresas (“B2B”)

- Regla “*pacta sunt servanda*”
- Principio de mantenimiento y conservación del contrato

2/3 Contratos con Empresas (“B2B”)

Situaciones modificativas de las prestaciones:

- Caso fortuito/ Fuerza mayor = Exoneración de responsabilidad por incumplimiento.
- Rebus sic stantibus – Hardship – endurecimiento del contrato

3/3 Contratos con Empresas (“B2B”)

Posibilidad de actuación:

- Renegociación de las condiciones
- Reclamación judicial

1/3 Contratos con Consumidores (“B2C”)

Art. 36 RDL 11/2020

1.- DF 13^a Entrada en vigor: al día siguiente de la publicación en el BOE del RDL 11/2020: 2 de abril 2020

2.- DF 12^a Vigencia: hasta un mes después de terminada la alarma

2/3 Contratos con Consumidores (“B2C”)

Art. 36 RDL 11/2020

1.- Contratos de venta de bienes, prestación servicios o tracto sucesivo

- Si resulta imposible prestar un servicio: **derecho a resolver el contrato y ser reembolsado sin penalización** en el plazo de 14 días
- El prestador podrá ofrecer **una alternativa de prestación** del servicio (fecha alternativa, un bono o vale sustitutorio, etc.)
- Plazo máximo **de 60 días** del usuario para aceptar alternativa propuesta, **sino: reembolso.**
- Prestador podrá descontar los gastos del reembolso

3/3 Contratos con Consumidores (“B2C”)

Art. 36 RDL 11/2020

2. Cuotas de gimnasios, academias y otros servicios de tracto sucesivo

- Si son cuotas ya abonadas: aplazamiento del servicio o minorar las futuras cuotas.
- Si usuario no acepta la alternativa: reembolso de los importes ya abonados por el periodo del servicio no prestado por dicha causa.
- No se presentarán a cobro nuevas mensualidades mientras el servicio no pueda volver a prestarse con normalidad.
- La declaración de alarma no dará lugar a la rescisión del contrato.

TODA & NEL-LO

¿Preguntas?

MUCHAS GRACIAS

JOSEP MARIA BALCELLS

Abogado. Socio Departamento Mercantil e Internacional

Toda & Nel-lo

jmbalcells@todanelo.com