

MEDIDAS CIVILES Y PROCESALES APROBADAS POR EL RD-LEY 11/2020, DE 31 DE MARZO, POR EL QUE SE ADOPTAN MEDIDAS COMPLEMENTARIAS EN EL ÁMBITO SOCIAL Y ECONÓMICO PARA HACER FRENTE AL COVID-19.

El Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, adopta diversas e importantes medidas en los ámbitos civil y procesal, que sistematizamos a continuación para su mejor conocimiento.

1. Suspensión de desahucios y lanzamientos en caso de hogares vulnerables sin alternativa habitacional (artículo 1).

Las personas físicas contra las que se esté tramitando un procedimiento de desahucio que, como consecuencia de la crisis del COVID-19, se encuentren en situación de vulnerabilidad social o económica, y que no puedan encontrar una alternativa habitacional para sí y para las personas con las que convivan, pueden solicitar la suspensión del lanzamiento o del procedimiento de desahucio una vez levantada la suspensión de los plazos procesales por la finalización del estado de alarma.

La suspensión durará el tiempo estrictamente necesario según informe de los servicios sociales, quienes deberán tener en cuenta, en su caso, la posible situación de especial vulnerabilidad en que pudieren encontrarse los propietarios arrendadores.

2. Medidas relativas a los arrendamientos de vivienda habitual (artículos 2 a 15).

- Prórroga extraordinaria, por un plazo máximo de 6 meses, de los arrendamientos cuya prórroga obligatoria o tácita (previstas en los artículos 9.1 y 10.1 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos) finalice entre el 2 de abril de 2020 y el día en que hayan transcurrido dos meses desde la finalización del estado de alarma.
- Obligación de las entidades públicas de viviendas y grandes tenedores de aplazar o condonar la deuda de sus arrendatarios en situación de especial vulnerabilidad que lo soliciten.

Se considera “grandes tenedores” a las personas físicas o jurídicas que sean titulares de más de 10 inmuebles urbanos —excluyendo garajes y trasteros—, o de una superficie construida de más de 1.500 metros cuadrados.

Se entiende que se encuentran en situación de especial vulnerabilidad los arrendatarios que reúnan cumulativamente los siguientes requisitos:

- que el obligado a pagar la renta esté en situación de desempleo, afectado por un ERTE, con reducción de jornada por motivo de cuidados, en caso de ser empresario, o en otras circunstancias similares que supongan una pérdida sustancial de ingresos;
- que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar, en el mes anterior a la solicitud, no supere, con carácter general, el límite de tres veces el IPREM mensual, es decir, 1.613,52 euros (el IPREM, para el ejercicio 2020 asciende a 537,84 euros) con determinados incrementos en contemplación de concretas circunstancias (hijos a cargo, personas mayores de 65 años a cargo y personas con discapacidad superior al 33%);
- que la renta más los gastos y suministros básicos sumen el 35% o más de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

El cumplimiento de estos requisitos debe acreditarse con los documentos que se indican, y con declaración responsable del arrendatario deudor.

El aplazamiento o condonación del pago de la renta podrá solicitarse por los arrendatarios legitimados antes del 2 de mayo de 2020.

En defecto de acuerdo entre las partes y en el plazo máximo de 7 días laborables, el arrendador debe conceder al arrendatario una de las siguientes opciones:

- reducción del 50% de la renta durante el estado de alarma y, en su caso, las mensualidades siguientes, con un límite temporal máximo de 4 meses; o
- una moratoria automática en el pago de la renta durante el estado de alarma y, en su caso, las mensualidades siguientes, prorrogables

una a una, sin que puedan superarse, en ningún caso, los 4 meses. El pago de las rentas suspensas se realizará sin penalización ni intereses, de manera fraccionada durante al menos 3 años, siempre y cuando el contrato o cualquiera de sus prórrogas estuvieran en vigor. De no ser así, el pago fraccionado de las rentas suspendidas se realizará dentro del plazo de duración del contrato o cualquiera de sus prórrogas.

Los arrendadores que no sean entidades públicas de viviendas ni grandes tenedores, tienen libertad para aceptar o no la propuesta de sus arrendatarios y negociar con ellos.

- Aprobación de una línea de avales para la cobertura por el Estado de la financiación a arrendatarios en situación de vulnerabilidad social y económica como consecuencia del COVID-19.

Se autoriza al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para que, mediante acuerdo con el ICO, por un plazo de hasta 14 años, desarrolle una línea de avales con total cobertura del Estado, para que las entidades bancarias puedan ofrecer ayuda transitoria, para el pago de las rentas del arrendamiento de vivienda, a las personas que se encuentren en los supuestos de vulnerabilidad económica y social que se definan por dicho Ministerio, como consecuencia de la expansión del COVID-19.

Las condiciones de dicha ayuda serán determinadas por las entidades bancarias con los siguientes límites:

- importe máximo de 6 mensualidades de renta;
 - plazo máximo de devolución de 6 años, prorrogable excepcionalmente por otros 4 años; y
 - gratuidad, sin gastos ni intereses para el solicitante.
- Creación de un nuevo programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual.

Consiste en la adjudicación directa de una ayuda económica para el alquiler a aquellas personas físicas que, en su condición de

arrendatarios de vivienda habitual, encajen en los supuestos de vulnerabilidad económica y social que aún están pendientes de definir. La cuantía de dicha ayuda será la que determinen los órganos competentes de cada comunidad autónoma, y de Ceuta y Melilla.

3. Moratoria en préstamos y créditos hipotecarios (artículos 16, 17 y 19 y Disposición final primera).

Se completa, amplía y aclara la regulación inicial de esta moratoria en el RDL 8/2020, de 17 de marzo, sintetizándose a continuación los aspectos más relevantes:

- Ampliación de los préstamos y créditos hipotecarios respecto de los cuales puede solicitarse la moratoria a los contraídos por personas físicas en situación de especial vulnerabilidad para adquirir i) los inmuebles afectos a la actividad económica que desarrollen como empresarios o profesionales; y ii) las viviendas en situación de alquiler cuando hayan dejado de percibir la renta durante el estado de alarma y hasta un mes después de la finalización del mismo.

La moratoria puede solicitarse de forma cumulativa cuando se tengan varios de estos préstamos. También pueden solicitarla los fiadores y avalistas de estos préstamos o créditos que sean personas físicas y se encuentren en situación de especial vulnerabilidad.

- A los efectos de apreciar la *situación de especial vulnerabilidad* precisa que todos los requisitos deben cumplirse de forma cumulativa y que se entiende por *gastos y suministros básicos* los de electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, telecomunicación fija y móvil y contribuciones a la comunidad de propietarios
- La aplicación de la moratoria no requerirá acuerdo entre las partes, ni novación alguna del contrato inicial para que surta efectos, pero deberá formalizarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad una vez termine el estado de alarma y se reestablezca plenamente la libertad deambulatoria. Los derechos arancelarios notariales y registrales derivados de la formalización e inscripción de la moratoria serán satisfechos por el acreedor (la entidad bancaria) con una bonificación.

- Se fija en tres meses, ampliables por acuerdo del Consejo de Ministros, el plazo de suspensión de la deuda hipotecaria. Durante ese plazo no se considerará vencida, no será exigible, y no se devengarán intereses remuneratorios ni moratorios. La duración total del préstamo o crédito hipotecario se amplía por el mismo tiempo de la suspensión.

4. Moratorias en préstamos y créditos sin garantía hipotecaria (artículos 18 y 21 a 27).

Las personas físicas deudores, fiadores o avalistas en situación de especial vulnerabilidad como consecuencia de la crisis del COVID-19 pueden solicitar la suspensión temporal (durante 3 meses inicialmente, ampliables por el Consejo de Ministros) de sus obligaciones de pago derivadas de préstamos y créditos sin garantía hipotecaria. Los fiadores y avalistas también pueden solicitar que el acreedor agote el patrimonio del deudor principal aunque hubieren renunciado al beneficio de excusión.

Está en situación de especial vulnerabilidad, a estos efectos, quien cumpla la totalidad de los requisitos exigidos para la moratoria de los préstamos hipotecarios sobre vivienda habitual con algunas especialidades que tienen en cuenta si el deudor es ya beneficiario de dicha moratoria de préstamo hipotecario, o si tuviere que pagar renta por alquiler de su vivienda u otra financiación sin garantía hipotecaria.

La suspensión entraña que tales obligaciones no se consideren vencidas ni sean exigibles, y no devenguen intereses ordinarios ni moratorios. La duración total de los préstamos y créditos se amplía por un período de tiempo igual al de la suspensión.

La solicitud puede presentarse ante las entidades financieras acreedoras durante el estado de alarma y hasta un mes después de su finalización.

No es necesaria la formalización en escritura pública de la novación, salvo que la deuda estuviere garantizada mediante algún derecho inscribible diferente de la hipoteca o hubiere accedido al Registro de Bienes Muebles.

5. Garantías de suministros (artículo 29).

Se prohíbe la suspensión de suministros de energía eléctrica, productos derivados del petróleo, gas natural y agua durante el estado de alarma a los consumidores personas físicas en su vivienda habitual.

6. Medidas de protección de consumidores y usuarios (artículo 36).

- Derecho a resolver los contratos de imposible ejecución como consecuencia de las medidas adoptadas en el estado de alarma.

Puede ejercitarse durante el plazo de 14 días y sólo se aceptará cuando las partes, de buena fe, no logren ponerse de acuerdo en una propuesta de revisión de dichos contratos (bonos o vales sustitutorios del reembolso por ejemplo). Para lograr el acuerdo tienen un plazo de 60 días desde la imposible ejecución.

En defecto de acuerdo, el empresario está obligado a devolver la cantidad abonada por el consumidor y usuario, salvo los gastos incurridos debidamente desglosados y facilitados al mismo, en la misma forma de pago y en el plazo máximo de los 14 días siguientes.

- En contratos de prestación de servicios de tracto sucesivo, se paraliza el cobro de cuotas hasta que el servicio pueda prestarse con normalidad.

Las empresas podrán ofrecer opciones para recuperación del servicio no prestado, que pueden ser aceptadas o no por el consumidor o usuario. Si no aceptare, se le devolverán los importes ya abonados en la parte correspondiente al servicio no prestado. La devolución podrá efectuarse minorando cuotas futuras si el consumidor acepta.

- Los organizadores de viajes combinados cancelados con motivo del COVID-19 podrán ofrecer bonos para ser utilizados durante un año desde la conclusión del estado de alarma.

El bono deberá ser por una cuantía igual al reembolso que hubiere correspondido y deberá contar con el suficiente respaldo financiero. Transcurrido el año sin haberse utilizado, el consumidor podrá ejercer su derecho de reembolso, que será total o parcial en función de si los proveedores de servicios incluidos en el viaje combinado hubieren devuelto la totalidad o parte de los importes de sus servicios. La devolución deberá efectuarse en un plazo no superior a 60 días desde la fecha de la resolución o desde que los proveedores hubieren procedido a la devolución.

7. Plan de actuación para agilizar la actividad judicial (Disposición adicional decimonovena).

Concluido el estado de alarma, se aprobará a la mayor brevedad posible un Plan de Actuación para agilizar la actividad judicial en los órdenes jurisdiccionales social y contencioso-administrativo, así como en el ámbito de los Juzgados de lo Mercantil, con la finalidad de contribuir al objetivo de una rápida recuperación económica tras la superación de la crisis.

8. Disponibilidad de los planes de pensiones en caso de desempleo o cese de actividad (Disposición adicional vigésima).

Los empresarios obligados a cerrar al público sus establecimientos, los desempleados, las personas afectadas por un ERTE y los autónomos que hayan cesado en su actividad, en todos los casos como consecuencia del COVID-19, podrán hacer efectivos sus derechos consolidados en planes de pensiones.

Pueden solicitarlo durante el plazo de 6 meses desde la entrada en vigor del estado de alarma el 14 de marzo de 2020.

El importe disponible no podrá ser superior a determinadas cantidades (salarios o ingresos netos dejados de percibir), que deberán ser acreditados por los partícipes de los planes de pensiones.

Montero Aramburu Abogados
Departamento Civil