

# MEDIDAS EXCEPCIONALES EN MATERIA DERECHO INMOBILIARIO

El Gobierno de España declaró el pasado el 14 de marzo de 2020 el estado de alarma. En los días siguientes, se han publicado varios textos con medidas para hacer frente a las consecuencias del estado de alarma. En relación con el Derecho inmobiliario, debe observarse lo siguiente:

## 1. Contratos (en particular, de arrendamiento y de compraventa)

Según el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19 (RD 463/2020 en lo que sigue) se han suspendido todos los plazos de prescripción procesales, administrativos y civiles. Por lo tanto, los plazos especificados en el Código Civil (CC, en lo que sigue) se interrumpen durante la alarma. Esto resulta de aplicación, entre otras cosas, a la reclamación de posibles daños, por ejemplo, debido a vicios ocultos.

Sin embargo, el RD 463/2020 no contiene regulación alguna en relación a los plazos acordados en contratos privados para el cumplimiento de las obligaciones.

A este respecto, se plantea la cuestión de qué sucede si, por ejemplo, el plazo de un contrato de arras para la formalización de la escritura de compraventa vence durante el tiempo de duración del estado de alarma, o si el propietario ha rescindido recientemente el contrato de alquiler y actualmente es imposible encontrar una nueva vivienda. ¿Perderá el posible comprador sus arras y el inquilino se quedará sin hogar?

Estos casos deben resolverse mediante el instrumento de fuerza mayor regulado en el CC o mediante la jurisprudencia correspondiente.

El artículo 1105 CC establece que “fuera de los casos expresamente mencionados en la ley, y de los en que así lo declare la obligación, nadie responderá de aquellos sucesos que no hubieran podido preverse, o que previstos, fueran inevitables”. La opinión predominante en la doctrina coincide en que la declaración del estado de alarma entra en el ámbito de esta disposición si una de las partes se ve efectivamente impedida de cumplir su obligación contractual. La principal consecuencia de ello es que no se pueden reclamar daños y perjuicios por el incumplimiento de dicha obligación. Así, si la obligación de formalizar la escritura de compraventa no puede cumplirse en el plazo convenido contractualmente, por ejemplo, porque no se puede viajar a España para la autorización notarial, en principio, no se debe pagar ninguna compensación. En el caso de un contrato de arras, el comprador no pierde las arras pagadas. Sin embargo, si la circunstancia que justifica el estado de fuerza mayor cesa, las obligaciones del contrato deben cumplirse.

No obstante, el uso del instrumento de fuerza mayor puede excluirse por contrato entre particulares. En estos casos, la jurisprudencia aplicable ha dictaminado que los contratos pueden adaptarse cuando las circunstancias han cambiado completamente.

Todos los contratos en cuestión deben examinarse a fondo para ver qué medidas pueden adoptarse. Lo ideal sería que las partes llegaran a un acuerdo sobre una prórroga razonable del plazo y así lo hicieran constar en un contrato.

La cuestión de hasta qué punto un inquilino está obligado a desalojar su vivienda si no puede encontrar una de reemplazo adecuado debido a las circunstancias por la crisis sanitaria no está clara legalmente. Desafortunadamente, no hay una solución de aplicación general. Cada contrato debe ser considerado y evaluado individualmente. Aquí, el momento exacto y la razón de la terminación serán lo relevante.

## 2. Contratos de suministro básicos (luz, agua, gas, etc.)

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 (RDL 8/2020 en lo que sigue) también ha previsto algunas medidas en esta materia. La más importante es la

prohibición temporal de la suspensión por parte de las empresas suministradoras de los suministros de energía eléctrica, gas natural y agua a “aquellos consumidores en los que concurra la condición de consumidor vulnerable, vulnerable severo o en riesgo de exclusión social” durante el plazo de un mes a contar desde el 18 de marzo de 2020.

Dichos conceptos están definidos en el Real Decreto 897/2017, de 6 de octubre, por el que se regula la figura del consumidor vulnerable, el bono social y otras medidas de protección para los consumidores domésticos de energía eléctrica.

### 3. Procedimientos administrativos

El RDL 8/2020 declara la suspensión de los plazos de tramitación de los procedimientos administrativos, excepto aquellos procedimientos que tengan especial vinculación con la situación del estado de alarma. Por consiguiente, quedan suspendidos los plazos, entre otros, de todos los procedimientos relativos a la solicitud de una licencia de obra o una licencia turística.

El cómputo de los plazos y la tramitación de los procedimientos se reanudará en el momento en que pierda vigencia del estado de alarma o, en su caso, las prórrogas del mismo.

### 4. Moratoria hipotecaria

El RDL 8/2020 prevé una moratoria para las deudas hipotecarias para la adquisición de vivienda habitual en deudores hipotecarios que tengan una especial vulnerabilidad económica como consecuencia de la crisis sanitaria del COVID-19. Los supuestos de vulnerabilidad económica quedan definidos explícitamente en el texto, por lo que, los deudores que no cumplan los requisitos que éste enuncia, no podrán acceder a este beneficio.

Dichos requisitos son los siguientes:

- Que el deudor hipotecario pase a estar en situación de desempleo o, en caso de ser empresario o profesional, sufra una pérdida sustancial de sus ingresos o una caída sustancial de sus ventas.
- Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria, un múltiplo del Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) que se determina en el texto legislativo en función de las circunstancias familiares.
- Que la cuota hipotecaria, más los gastos y suministros básicos, resulte superior o igual al 35 % de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.
- Que, a consecuencia de la emergencia sanitaria, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda.

Los deudores que sí se encuentren en esta situación, podrán solicitar la moratoria al acreedor, hasta quince días después del fin de la vigencia del RDL 8/2020 (es decir, hasta el 3 de mayo de 2020, salvo prórroga del RDL 8/2020).

La solicitud conllevará la suspensión de la deuda hipotecaria durante el plazo estipulado y la inaplicación de la cláusula de vencimiento anticipado.

Durante la moratoria, la entidad acreedora no podrá exigir el pago de la cuota hipotecaria, ni ésta devengará intereses adicionales de ningún tipo.



## David Ramírez Becker

**Abogado**

Valencia

T +34 963 28 77 93

[d.ramirez@schindhelm.com](mailto:d.ramirez@schindhelm.com)



## Elena Stern

**Abogada**

Valencia

T +34 963 28 77 93

[e.stern@schindhelm.com](mailto:e.stern@schindhelm.com)