

GUÍA PARA PARTICULARES
RESPUESTA INMEDIATA
A LAS **NECESIDADES**
JURÍDICAS DERIVADAS
DE LA CRISIS DEL
COVID-19

ÍNDICE

1. Derechos laborales de los afectados por Covid-19
2. Información para empleados afectados por ERTes y trabajadores autónomos
3. Familia: Impacto de la declaración del estado de alarma en el ejercicio de la guardia y custodia y régimen de visitas de los hijos menores
4. Aplazamiento de deudas con la Agencia Tributaria y prestaciones extraordinarias de la Seguridad Social
5. Seguros de salud, vida, motor y hogar: ¿Cubren las contingencias derivadas del Covid-19?
6. Contratos inmobiliarios: Respuestas a las preguntas más frecuentes
7. ¿Puedo solicitar una moratoria en el pago de la hipoteca?
8. Consecuencias de la declaración de estado de alarma en los procedimientos judiciales

Presentación

Ante la situación sin precedentes creada por el coronavirus y las sucesivas medidas adoptadas por el Gobierno de España para combatir la crisis creada por esta pandemia mundial, en LEAN estamos dirigiendo todos nuestros esfuerzos a ayudar a nuestros clientes afectados por ERTes, modificaciones laborales y cualquier otro tipo de incidencia económica o legal derivada de la difícil situación que atraviesa nuestro país. Con el objetivo de serle de la máxima utilidad, hemos elaborado esta guía de ayuda para particulares. Aquí encontrará información actualizada sobre las dudas legales que le puedan surgir en numerosas materias, como la laboral, tributaria, de derecho de familia, de seguros, inmobiliaria, hipotecaria o incluso judicial.

Nuestra intención es, ahora más que nunca, ofrecerle el mejor servicio posible. Por eso hemos puesto en marcha todos nuestros medios personales y materiales para atender todas sus necesidades en estos tiempos de dificultad.

Con la esperanza, como siempre, de poder brindarle todo nuestro apoyo, reciba un cordial saludo.

Santiago Viciano
Socio Director de LEAN Abogados

I. Derechos laborales de los afectados por Covid-19

■ ¿Qué sucede si me contagio de coronavirus?

El Real Decreto-ley 6/2020, de 12 de marzo, asimila esta situación a la contingencia de accidente de trabajo. De esta manera, el trabajador que se contagie de Covid-19 podrá acceder a las mismas prestaciones que corresponden a quien sufre un accidente de trabajo.

■ ¿Y si me contagio trabajando?

Si el contagio fuera consecuencia del ejercicio de la actividad laboral, ni siquiera haría falta aplicar la asimilación decretada en el RDL 6/2020 ya que, en todo caso, la contingencia sería la de accidente de trabajo con todas las consecuencias previstas en la ley. Esta situación podría conllevar derechos más allá de la simple prestación. Además, es importante subrayar que la empresa es responsable de que se cumplan todas las medidas de seguridad señaladas por las autoridades sanitarias y que su incumplimiento podría tener consecuencias jurídicas.

■ **¿Qué pasa si fallece una persona como consecuencia de la enfermedad provocada por el coronavirus habiendo sido contagiada trabajando?**

En este caso, nos encontraríamos ante un fallecimiento como consecuencia de accidente de trabajo, con todos los derechos que eso conlleva.

■ **¿Hay alguna diferencia en estos supuestos entre empleados públicos y del sector privado?**

No, el Real Decreto no hace diferenciaciones.

■ **¿Cómo tengo que tramitar la baja en estos supuestos?**

Las bajas médicas serán emitidas por los médicos de los servicios públicos de salud, que serán los que den los partes de baja y de alta en los casos de coronavirus. En ningún caso corresponderá esta función a las mutuas colaboradoras.



2. Información para empleados afectados por ERTes y trabajadores autónomos

■ Me han aplicado un ERTE de reducción, ¿qué significa?

Significa que, durante el tiempo que dure el estado de alarma decretado por el Gobierno, la jornada del trabajador se va a ver reducida en la proporción acordada por la empresa (que podrá ser entre un 10 y un 70%) y, por consiguiente, su salario también se reducirá con arreglo a esa jornada.

Cuando termine el estado de alarma, el trabajador volverá a tener la misma jornada y el mismo salario que antes de que se aplicara el ERTE.

■ Me han aplicado un ERTE de suspensión, ¿qué significa?

Significa que, durante el tiempo en que dure el estado de alarma decretado por el Gobierno, el trabajador no va a tener que acudir a su puesto de trabajo y la empresa no va a tener que pagarle.

No significa que se haya despedido al trabajador. El contrato no se ha extinguido.

Cuando termine el estado de alarma, el trabajador volverá a ocupar su puesto de trabajo con las mismas condiciones que tenía antes de que fuese aplicado el ERTE.

■ Si me aplican un ERTE, ¿voy a poder cobrar el paro?

Sí, aunque el trabajador no haya cotizado los 360 días exigidos habitualmente, tendrá derecho a cobrar el paro.

La base reguladora de la prestación será el promedio de las bases de los últimos 180 días cotizados o, en su defecto, el promedio de las bases del periodo de tiempo inferior inmediatamente anterior a la situación legal de desempleo.

■ **¿Durante cuánto tiempo podré cobrar el paro?**

La duración de la prestación se extenderá hasta que finalice la situación de suspensión o reducción de jornada.

Además, el tiempo en que se perciba el paro no computará a los efectos de consumir los periodos máximos de percepción establecidos; esto es, el tiempo consumido de paro no contará como gastado.

■ **¿Qué ocurrirá si se prorroga el estado de alarma?**

Si se prorroga el estado de alarma, la empresa podrá decidir entre (i) prorrogar el ERTE; (ii) volver a la situación anterior a la aplicación del ERTE, esto es, que el trabajador vuelva a su puesto de trabajo con las mismas condiciones que tenía; o (iii) despedir al trabajador.

■ **¿Puede la empresa despedirme directamente?**

Si por causa de la crisis sanitaria del Covid-19, la empresa despide al trabajador sin haber aplicado previamente un ERTE, el despido podría ser declarado improcedente o nulo.

Será improcedente si la empresa comunica al trabajador que le despide y que, cuando se recupere de la situación, le volverá a contratar.

Será nulo si afecta (i) a 10 trabajadores en empresas de menos de 100 trabajadores; (ii) al 10% del número de trabajadores de la empresa en aquellas que ocupen entre 100 y 300 trabajadores; o (iii) a 30 trabajadores en las empresas de más de 300 trabajadores.

■ **¿Puedo ser incluido en un ERTE si estoy en situación de baja, incapacidad temporal o excedencia voluntaria?**

Sí, en tanto que, en ese caso, el trabajador tiene derecho de reserva de su puesto de trabajo.

■ **¿Puede mi empresa obligarme a coger vacaciones?**

No. Legalmente, las vacaciones se deben preavisar con dos meses de antelación.

Si la empresa obliga a un trabajador a coger vacaciones y éste no está de acuerdo, puede acudir al mecanismo de impugnación del ERTE, consistente en la interposición de una demanda judicial en un plazo de 20 días hábiles desde la comunicación de dicha circunstancia. No obstante, ahora mismo ese plazo se encuentra suspendido hasta que termine el estado de alarma.

■ **Tengo que cuidar a mis hijos/padres u otras personas dependientes. ¿Puedo pedir que reduzcan mi jornada de trabajo?**

Si el trabajador acredita que, a causa del estado de alarma, debe cuidar de personas a su cargo (hijos/padres/dependientes), tendrá derecho a que desde su empresa adapten su jornada o la reduzcan. No existe un porcentaje mínimo ni máximo de reducción; únicamente se pide que la petición del trabajador -que no requiere de preaviso- derive de su buena fe.

La reducción de jornada, en este caso, supondrá la reducción proporcional del salario.



■ **Soy autónomo y no puedo abrir mi negocio debido al estado de alarma. ¿Qué derechos tengo? ¿Qué pasa si puedo desempeñar mi actividad pero facturo menos que antes debido al estado de alarma?**

Si el trabajador autónomo no puede desempeñar su actividad por prohibición expresa de apertura del negocio o si su facturación se ha visto reducida en un 75% en relación con el promedio de facturación del semestre anterior, tendrá derecho a una prestación extraordinaria por cese de actividad.

La cuantía de la prestación se determinará aplicando el 70 % a la base reguladora. Tendrá una duración de un mes, ampliándose, en su caso, hasta el último día del mes en el que finalice el estado de alarma, en el supuesto de que este se prorrogue y tenga una duración superior al mes.

El tiempo de su percepción se entenderá como cotizado y no reducirá los períodos de prestación por cese de actividad a los que el beneficiario pueda tener derecho en el futuro.

■ **¿Tengo que continuar pagando la cuota de autónomo?**

Sí. Salvo que el Gobierno modifique esta cuestión en el futuro, el único modo de quedar exonerado del pago de la cuota de autónomo es la declaración formal de cese de actividad.



3. Familia: Impacto de la declaración del estado de alarma en el ejercicio de la guardia y custodia y régimen de visitas de los hijos menores

La declaración del estado de alarma que afecta a todo el territorio nacional tiene consecuencias directas, entre muchos otros aspectos de la vida cotidiana, en el régimen de visitas de los menores.

Son muchas las preguntas que han surgido tras la promulgación del Real Decreto 463/2020, particularmente en torno a las medidas excepcionales de restricción de la libertad de circulación acordadas por el Gobierno con el fin de prevenir y contener el virus y mitigar su impacto sanitario, social y económico.

El artículo 7 sobre la limitación de la libertad de circulación de las personas, establece que: *“Durante la vigencia del estado de alarma las personas únicamente podrán circular por las vías de uso público para la realización de las siguientes actividades:*

Asistencia y cuidado a mayores, menores, dependientes, personas con discapacidad o personas especialmente vulnerables”.

No hay duda de que los menores requieren una especial protección al ser dependientes. Por eso, en una situación excepcional como la que estamos viviendo, la base de cualquier interpretación o acuerdo que alcancen los padres debe estar orientado a proteger los intereses del menor y en su beneficio.

■ **¿Siguen en vigor las medidas de guardia y custodia y régimen de visitas de menores acordadas en auto judicial o sentencia?**

Sí, las medidas acordadas o refrendadas por la autoridad judicial siguen vigentes. El artículo 7 e) del Real Decreto contempla de forma expresa, como excepción a la regla general de limitación de circulación, la actividad de asistencia y cuidado de menores.

En aquellos supuestos donde tales medidas puedan suponer un riesgo para el menor por exponerle a un mayor riesgo, los padres podrían acordar de forma temporal una modificación de las medidas acordadas judicialmente.

■ **¿Qué sucede si los progenitores no están de acuerdo en una modificación de medidas temporal y hay una mayor exposición del menor a algún riesgo en virtud de la situación de alarma?**

La Disposición adicional segunda del Real Decreto suspende los términos e interrumpe los plazos previstos en las leyes procesales. No obstante, tal interrupción en el ámbito judicial no es de aplicación en la adopción de las medidas o disposiciones de protección del menor previstas en el artículo 158 del Código Civil. Entre las medidas reguladas por el artículo 158 del Código Civil, encontramos, entre otras:

- Las disposiciones apropiadas a fin de evitar a los hijos perturbaciones dañosas en los casos de cambio de titular de la potestad de guarda.
- La medida de prohibición a los progenitores, tutores, a otros parientes o a terceras personas de aproximarse al menor y acercarse a su domicilio o centro educativo y a otros lugares que frecuente, con respeto al principio de proporcionalidad.
- La medida de prohibición de comunicación con el menor; que impedirá a los progenitores, tutores, a otros parientes o a terceras personas establecer contacto escrito, verbal o visual por cualquier medio de comunicación o medio informático o telemático, con respeto al principio de proporcionalidad.
- En general, las demás disposiciones que considere oportunas, a fin de apartar al menor de un peligro o de evitarle perjuicios en su entorno familiar o frente a terceras personas.

■ **¿En qué procedimiento podrían acordarse las anteriores medidas o disposiciones de protección al menor en caso de desacuerdo entre los progenitores?**

Todas estas medidas o disposiciones excepcionales podrán adoptarse dentro de cualquier proceso civil o penal o bien en un expediente de jurisdicción voluntaria.

Sin embargo, teniendo en cuenta que no hay certeza de en cuánto tiempo puede obtenerse una resolución al respecto, lo deseable en la mayoría de los casos será que los padres puedan llegar a un acuerdo en el que se contemplen medidas tales como, por ejemplo, las comunicaciones telemáticas.



4. Aplazamiento de deudas con la Agencia Tributaria y prestaciones extraordinarias de la Seguridad Social

Éstas son algunas de las novedades más importantes en materia fiscal y de Seguridad Social que han entrado en vigor a raíz de la publicación del Real Decreto-ley 7/2020, de 13 de marzo, el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo y el Real Decreto-ley 8/2020 para hacer frente al impacto económico y social del Covid-19.

4.1. Aplazamiento de deudas con la Agencia Tributaria y prestaciones extraordinarias de la Seguridad Social

■ ¿Qué novedades hay respecto al pago de las deudas tributarias?

El artículo 14 del RD-ley 7/2020 permite el aplazamiento de las deudas tributarias derivadas de declaraciones-liquidaciones y autoliquidaciones durante un plazo de 6 meses y sin devengo de intereses de demora por los 3 primeros meses, sin necesidad de aportar garantías en los casos en que se cumplan los siguientes requisitos:

- Que se trate de deudas cuyo plazo de presentación e ingreso finalice entre el 13 de marzo y el 30 de mayo de 2020.
- Que quienes lo solicite sean personas o entidades cuyo volumen de operaciones en el año 2019 haya sido inferior a 6.010.121,04€.
- Que las solicitudes de aplazamiento no superen 30.000,00€. Este importe incluye, no sólo las nuevas solicitudes, sino también el resto de aplazamientos y fraccionamientos pendientes sobre los que no se hayan aportado garantías.

En la práctica, dado que las PYMES ya podían aplazar determinadas deudas tributarias por importe inferior a 30.000,00€ sin aportación de garantías, las novedades introducidas se ciñen a dos:

- Durante los tres primeros meses del aplazamiento solicitado en aplicación de este Real Decreto-Ley no se devengarán intereses.
- Se abre la posibilidad de aplazar las deudas derivadas de retenciones e ingresos a cuenta y los pagos fraccionados del Impuesto sobre Sociedades.

■ **¿Qué novedades se han aprobado respecto a los procedimientos tributarios?**

La Disposición Adicional Tercera del RD 463/2020 determina la suspensión genérica de los plazos de procedimientos administrativos, afectando a todos los ámbitos de la Administración (estatal, autonómico y local).

También quedan suspendidos los plazos de prescripción y caducidad mientras dure el Estado de Alarma vigente o sus ulteriores prórrogas.

El Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, profundiza en la suspensión de determinados plazos tributarios, ya aprobada por el RD 463/2020.

■ **¿A qué tipos de deuda tributaria afectan?**

Esta extensión de plazos se aplica exclusivamente a deudas tributarias surgidas por liquidaciones practicadas por la Administración, incluso a aquellas sobre las que ya se haya iniciado la reclamación en vía ejecutiva y haya sido notificada la providencia de apremio (apartados 2 y 5 del artículo 62 LGT).

Por tanto, no se aplica a deudas tributarias procedentes de autoliquidaciones practicadas por el contribuyente.

■ **¿Incluye las deudas tributarias sobre las que exista un acuerdo de aplazamiento o fraccionamiento?**

Sí. Aunque exista concedido un acuerdo de aplazamiento y/o fraccionamiento de pago de la deuda tributaria, los vencimientos quedan sujetos a la ampliación prevista en el Real Decreto-ley 8/2020.

■ ¿Y si la deuda tributaria se encuentra en vía ejecutiva?

También. Aunque la deuda se encuentre en vía ejecutiva y ya haya sido dictada la providencia de apremio, los vencimientos quedan afectados a la extensión del plazo previsto en este RD.

■ ¿Hasta cuándo se extiende el plazo para el pago de estas deudas tributarias?

El plazo para pagar estas deudas tributarias se amplía hasta el 30 de abril de 2020.

■ ¿Y si la deuda tributaria o la providencia de apremio se notifica después de la entrada en vigor de este RD?

En ese caso, el plazo para pagar estas deudas tributarias se amplía hasta el 20 de mayo de 2020.

■ ¿Esta ampliación del plazo es obligatoria?

No. El contribuyente puede, si así lo desea, abonar la deuda tributaria en el plazo inicialmente previsto.

■ ¿Y si mi vencimiento inicialmente previsto es posterior al que establece la ampliación?

En ese caso, el contribuyente puede efectuar el pago en el vencimiento inicialmente previsto, entendiéndose correctamente cumplida su obligación.

También se acuerdan las siguientes ampliaciones y suspensiones de plazos procesales en materia tributaria.

Plazo para atender requerimientos, formular alegaciones o atender diligencias de embargo

- Si ya han sido notificadas a la entrada en vigor de este RD, el plazo se amplía hasta el 30 de abril de 2020.
- Si se notifica con posterioridad a la entrada en vigor del RD, el plazo se amplía hasta el 20 de mayo de 2020.

Plazo para recursos de reposición y reclamaciones económico administrativas

- El plazo para interponer recurso de reposición o reclamación económico administrativa contra resoluciones en materia tributaria no comenzará hasta el 30 de abril de 2020.

Cómputo de plazos para prescripción o caducidad

- El plazo transcurrido entre la entrada en vigor del RD y el 30 de abril de 2020 no computará a los efectos de prescripción de impuestos ni de caducidad de procedimientos.

En cuanto a los plazos tributarios para la presentación de declaraciones o autoliquidaciones periódicas, en el Real Decreto-ley 8/2020 no se establecen medidas que modifiquen los plazos para presentar declaraciones o autoliquidaciones, por lo que los plazos para presentar las declaraciones mensuales o trimestrales, así como el modelo 720, continúan inalterados.

4.2. Seguridad Social: Prestación extraordinaria para empresarios autónomos

Se prevé la concesión de una prestación extraordinaria para los autónomos que se hayan visto afectados por el estado de alarma.

■ ¿A cuánto asciende esa prestación?

La prestación extraordinaria asciende al 70% de su base reguladora. Si no puede acreditar el periodo mínimo para tener derecho a prestación, se calculará mediante el 70% de la base mínima de cotización del RETA.

■ ¿En qué casos se puede pedir la prestación extraordinaria?

Cuando la actividad quede suspendida o la facturación se vea reducida en, al menos, un 75% respecto de la media del semestre anterior.

■ ¿Esta prestación es compatible con otras del sistema de Seguridad Social?

No. La prestación es incompatible con cualquier otra prestación del sistema de Seguridad Social. No obstante, no se establecen incompatibilidades con otro tipo de prestaciones concedidas por otras instituciones administrativas.

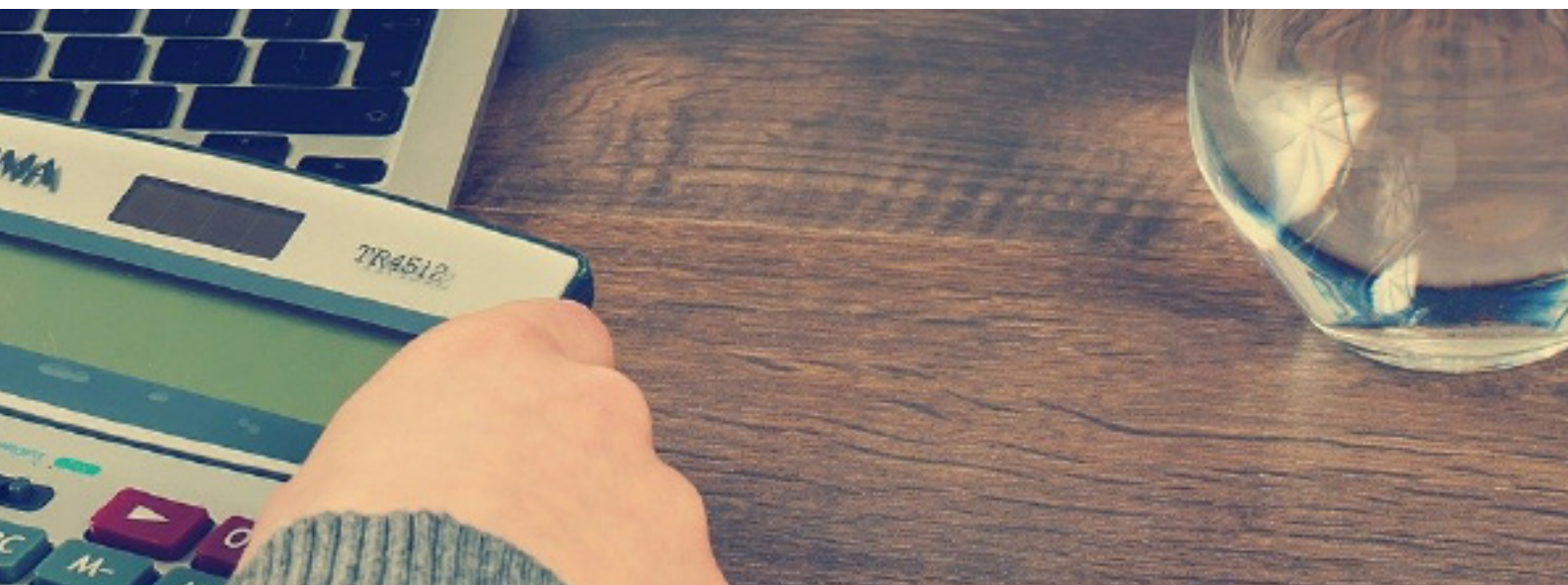


■ ¿Qué duración tendrá esta prestación extraordinaria?

Un mes, si bien se prevé que se pueda prorrogar hasta el final de vigencia del estado de alarma.

■ ¿Qué requisitos debo cumplir?

- Encontrarse en situación de alta en la Seguridad Social en el momento de la suspensión de la actividad o reducción de la facturación.
- Acreditar la suspensión de actividad o reducción de facturación en, al menos, un 75%.
- Encontrarse al corriente de pago con la Seguridad Social en el momento de la suspensión de la actividad o reducción de la facturación. No obstante, si no se cumpliera este requisito, se dará un plazo de un mes para ponerse al día y poder así acogerse a la prestación extraordinaria.



5. Seguros de salud, motor, hogar y vida: ¿Cubren las contingencias derivadas del COVID 19?

A pesar de que con carácter general se excluye la atención médica en caso de pandemia o epidemia, los seguros sanitarios privados sí están prestando cobertura a cualquier contingencia derivada del Covid-19 y las patologías asociadas. Los asegurados que acuden a un centro sanitario privado de su cuadro médico deberán ser atendidos, valorando siempre la situación de urgencia del servicio. La llegada del coronavirus a España es una cuestión de salud pública nacional. Los centros asistenciales tienen la obligación de informar a las autoridades sanitarias de los posibles casos que detecten y, a partir de ahí, seguir las directrices que marquen en cada momento los poderes públicos.

Por otra parte, en caso de saturación o necesidad del servicio público de salud, y al amparo del RD 463/2020 de 14 de marzo que decreta el estado de alarma, el Estado podrá asumir la gestión y recursos de los centros, servicios y establecimientos sanitarios de titularidad privada. Esta situación excepcional exime al ciudadano que sea derivado a un centro privado de salud de abonar el coste de la atención médica prestada, según establece nuestro ordenamiento jurídico en condiciones normales.

Si se da la circunstancia de precisar la cobertura sanitaria fuera del lugar de residencia, el seguro de asistencia de viaje sufragará las atenciones médicas que reciban aquellas personas aseguradas que resulten infectadas por el coronavirus dentro de los límites fijados por el contrato. Los seguros de asistencia suelen contemplar la cobertura de los gastos de desplazamiento, alojamiento y manutención de, al menos, un acompañante.

5.1. Otros seguros y coberturas. Efectos sobre seguros de circulación, hogar y vida.

■ Vehículos a motor

La limitación de la libre circulación derivada del estado de alarma no implica la cancelación, suspensión o modificación de las condiciones del seguro de circulación de nuestro vehículo. La cobertura -obligatoria y voluntaria- de los riesgos contratados y las garantías afectas se mantienen mientras el contrato siga vigente. Por tanto, no es cierto que las aseguradoras de automóvil no se hagan responsables de asistir y cubrir los accidentes de tráfico.

Hay que distinguir entre las sanciones administrativas por la conducción fuera de los casos de necesidad establecidos en el RD 463/2020 de 14 de marzo, art. 7.1, y la vigencia del seguro obligatorio. A diferencia de lo dispuesto en el art. 10 de la Ley 8/2004, sobre el derecho de repetición de la aseguradora contra el asegurado por motivos tasados, en este caso las aseguradoras no tienen la potestad de decidir si el conductor tiene o no el deber de estar confinado, cuestión -además- de difícil prueba para la compañía aseguradora.

■ Hogar

Igual que el aseguramiento de la circulación de los vehículos a motor, las garantías cubiertas por el seguro de hogar no pierden su validez por causa del estado de alarma, y las aseguradoras deben prestar su servicio con absoluta normalidad. Probablemente, con motivo del obligado confinamiento domiciliario, aumente el número de siniestros que necesiten asistencia y cobertura (daños por agua, RC, eléctricos, etc...), y por ello debemos considerar la póliza de aseguramiento de hogar como una herramienta útil ante una situación tan excepcional. La mayor parte de las pólizas incluyen la defensa jurídica, fundamental para la casuística tan variada de asuntos que se presume después de esta contingencia.

La mayor parte de las pólizas incluyen la defensa jurídica, fundamentalmente para la casuística tan variada de asuntos que se presume después de esta contingencia, por ejemplo para el despido, en ese caso la aseguradora se hará cargo de los gastos judiciales en los que pueda incurrir el asegurado que puede elegir libremente a su abogado, hasta el límite máximo pactado en la póliza y siempre que esté justificada la intervención del abogado.

■ Vida

Aunque, como sucede con las coberturas sanitarias, la pandemia y la epidemia estén excluidas -con carácter general- de las coberturas de los seguros de vida (en cuanto que son riesgos imprevisibles), lo cierto es que las aseguradoras de vida están satisfaciendo de forma puntual las indemnizaciones correspondientes por los casos de fallecidos asegurados por coronavirus y entregando las sumas aseguradas a los beneficiarios designados de acuerdo con las condiciones establecidas en cada contrato y cada póliza suscrita.

En caso de que la aseguradora deniegue la cobertura por causa de la pandemia, podrá examinarse la validez de la exclusión, en cuanto a su condición de cláusula limitativa puesta en relación con el conocimiento del asegurado del alcance de la limitación del riesgo y a la excepcionalidad de la declaración del estado de alarma. Para explicarlo de manera comprensible: las sentencias más recientes del Tribunal Supremo consideran que aquellas cláusulas que limiten de manera sorprendente o no esperada los derechos del asegurado se tendrán que haber explicado por el asegurador y aceptado por el asegurado de forma expresa.

5.2. Responsabilidad por pérdidas derivadas del Covid-19. ¿Hay cobertura para los particulares?

En principio NO hay cobertura por pérdidas derivadas del virus a particulares, exceptuando aquéllas que se puedan cuantificar como contenido dentro de la póliza de hogar, si se da la casuística de que el asegurado pueda acreditar que está afectado por las medidas laborales derivadas del RD 8/2020 (reducción de jornada, teletrabajo o supuesto análogo) y que el perjuicio afecta a enseres requeridos para la adaptación de su espacio de trabajo.

6. Contratos inmobiliarios: Respuestas a las preguntas más frecuentes

6.1. ¿Afectan las medidas del Estado de Alarma a los contratos de arras?

Entendiendo que hablamos de contratos de compraventa con arras, éstas pueden ser confirmatorias o penitenciales, es decir que permitan a las partes resolver el contrato perdiendo lo entregado en concepto de arras el comprador, o devolviendo el vendedor el importe duplicado que hubiera recibido. En nuestra opinión, la imposibilidad sobrevenida de cumplir el contrato no se produce por la situación de alarma del RD 463/2020. Nada impide a las partes cumplir sus respectivas obligaciones y prestaciones. La resolución de los contratos por circunstancias sobrevenidas, más propia de los contratos llamados de tracto sucesivo, es decir, de cumplimiento demorado en el tiempo, debe producirse por razón de un desequilibrio patente e injusto de las prestaciones y siempre con causa en una alteración extraordinaria de las circunstancias no previstas y no imputables a ninguna de las partes. En otro caso la necesaria seguridad jurídica y la valoración e interpretación excepcional y restrictiva de estas situaciones impediría la resolución. A nuestro juicio, una compraventa en que se hayan pactado arras no se ve alterada en el justo equilibrio de las partes por el estado de alarma temporal que describe el RD 463/2020.

6.2. ¿Qué sucede con los retrasos en la entrega de viviendas compradas en construcción?

A nuestro juicio, el RD 463/2020 sí puede justificar el retraso en la entrega. Ese retraso habrá de ser calificado como grave para que pueda tener como consecuencia la resolución del contrato. Pero es evidente que el desaprovisionamiento de materiales o la imposibilidad de prestación de servicios necesarios para la terminación y entrega de una obra nueva, y que inevitablemente se están produciendo en esta situación de fuerza mayor, sí justifican el retraso. Aquí sí estaríamos en presencia de una imposibilidad sobrevenida de cumplir el contrato no imputable al promotor de la obra y vendedor que permitiría a éste demorar con causa la entrega e, incluso, resolver el contrato.

6.3. ¿Y si la situación económica provoca que la empresa constructora quiebre?

Según nuestra jurisprudencia, la declaración del concurso de acreedores de la constructora no basta en sí misma para justificar un retraso. La fuerza mayor o el caso fortuito a los que se refiere el artículo 1.105 del Código Civil exigen que lo sucedido no hubiera podido preverse y, caso contrario, que fuera inevitable. En la actividad promotora esta es una contingencia que ocurre con relativa frecuencia y que los directivos de la compañía han de prever, contemplando los mecanismos que les permitan mitigar sus efectos y reanudar los trabajos con otra compañía constructora, lo que habitualmente se hace.

Las dificultades económicas que arrastre la constructora, por otro lado, pueden estar muy vinculadas al incumplimiento del promotor de sus obligaciones, pues al fin y al cabo la constructora pone la mano de obra y los materiales que el promotor paga una vez empleados en la obra, lo que impedirá al promotor justificar el incumplimiento en esta causa.

En suma, con carácter general, la responsabilidad del promotor no se ve minorada por las dificultades económicas de la constructora.

6.4. ¿En caso de retraso en la entrega por el promotor, puede el comprador resolver el contrato?

Si el comprador acredita que convino el contrato, más concretamente la entrega, en una determinada fecha como condición determinante o esencial para la contratación -imaginemos, por ejemplo, que en esa fecha debe abandonar su casa de alquiler-, y que la demora es o puede ser significativa, es decir, no un simple retraso de días o alguna semana a lo sumo, esto sí constituiría causa de resolución con derecho a recuperar las cantidades entregadas a cuenta del precio total. En todo caso, este tipo de valoraciones han de hacerse también con criterio y en atención a razones de oportunidad, no considerando sólo la parte jurídica, por eso la relación de confianza abogado cliente es fundamental.

Respecto a todos los supuestos que hemos contemplado, conviene añadir que la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en coordinación con el Consejo General del Notariado, dictó este pasado domingo 15 de marzo una Instrucción en la que señala que, dadas las restricciones a la libertad deambulatoria establecidas por el Estado de Alarma, sólo será obligatorio atender aquellas actuaciones de carácter urgente, así como las que determine el Gobierno. Por ello, y según dicta la Instrucción, el notario se abstendrá de citar a interesados para actuaciones que no revistan dicho carácter. Si bien es cierto que en la práctica cada notario es libre de decidir qué se firma en su despacho, lo cierto es que estas cuestiones planteadas no entrarían bajo el paraguas del carácter “urgente” definido en la Instrucción de 15 de marzo de 2020. En consecuencia, todo parece apuntar a que la solución más pacífica y positiva para las partes consiste en una renegociación de las condiciones inicialmente pactadas en el contrato (por ejemplo, vía prórrogas).

7. ¿Puedo solicitar una moratoria en el pago de la hipoteca?

A raíz de la declaración del estado de alarma en nuestro país y de la publicación del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, hay algunas novedades en materia hipotecaria que es conveniente conocer:

De manera inmediata, se establecen medidas para procurar una moratoria de la deuda hipotecaria para la adquisición de la vivienda habitual de quienes padecen extraordinarias dificultades para atender su pago como consecuencia de la crisis del Covid-19. Estas mismas medidas se aplicarán igualmente a los fiadores y avalistas del deudor principal, respecto de su vivienda habitual y con las mismas condiciones que las establecidas para el deudor hipotecario.

Los supuestos de vulnerabilidad económica que pueden acogerse a estas medidas 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, con carácter general, el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante, IPREM). Este límite se incrementará en ciertos puntos establecidos según número de hijos, casos de familia monoparental, discapacidad, ascendiente que conviva, etc...

- Que la cuota hipotecaria, más los gastos y suministros básicos, resulte superior o igual al 35 por cien 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, en los términos que se definen en el punto siguiente.

Se entenderá que se ha producido una alteración significativa de las circunstancias económicas cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,3. También será alteración significativa de circunstancias económicas cuando se ha producido una caída sustancial de las ventas de al menos el 40 %.

La concurrencia de las circunstancias a que se refiere el artículo 9 se acreditará por el deudor ante la entidad acreedora mediante la presentación de los siguientes documentos:

- En caso de situación legal de desempleo, mediante certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.
- En caso de cese de actividad de los trabajadores por cuenta propia, mediante certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o el órgano competente de la Comunidad Autónoma, en su caso, sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado.

■ Número de personas que habitan la vivienda:

- Libro de familia o documento acreditativo de pareja de hecho.
- Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores.
- Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.

■ Titularidad de los bienes:

- Nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar.
- Escrituras de compraventa de la vivienda y de concesión del préstamo con garantía hipotecaria.

■ Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes según este Real Decreto-ley.

La solicitud de moratoria sobre estas deudas hipotecarias inmobiliarias se podrá solicitar del acreedor hasta quince días después del fin de la vigencia del Real Decreto-ley 8/2020. Junto a la solicitud de la moratoria, habrá que presentar la documentación anteriormente mencionada. Una vez realizada la solicitud de la moratoria, la entidad acreedora tendrá que hacerla efectiva en un plazo máximo de 15 días.

8. Consecuencias de la declaración de estado de alarma en los procedimientos judiciales

La Comisión Permanente del Consejo General del Poder Judicial ha acordado en sesión extraordinaria la suspensión en todo el territorio nacional de las actuaciones judiciales programadas y de los plazos procesales, a la vista de las medidas contenidas en el Real Decreto aprobado el sábado 14 de marzo de 2020 por el Consejo de Ministros en relación con la pandemia de coronavirus Covid-19, en el que se declara el estado de alarma y mientras se mantenga éste.

El acuerdo de suspensión de las actuaciones judiciales y de los plazos procesales requiere de una serie de aclaraciones y puntualizaciones, a fin de evitar que los ciudadanos puedan sufrir perjuicios irreparables en el ejercicio de sus derechos por una incorrecta interpretación del alcance del citado acuerdo. Vamos a tratar de responder a las preguntas que seguramente se suscitarán con mayor frecuencia:

8.1. ¿Cuál es la situación actual de los juzgados y tribunales?

La situación general es de paralización de la Administración de Justicia, salvo en los casos expresamente previstos en el Real Decreto y en el acuerdo del Consejo General del Poder Judicial. Estas excepciones afectan a casos en los que la demora en la acción de la justicia pueda ocasionar daños irreparables para las partes. En resumen, sólo se mantienen los servicios de los tribunales en los siguientes casos:

- Las actuaciones que, de no practicarse, puedan causar perjuicio irreparable y aquellas en que se alegue vulneración de derechos fundamentales.
- Internamientos urgentes no voluntarios por razón de trastorno psíquico.
- Adopción de medidas cautelares y otras actuaciones inaplazables (por ejemplo, protección de menores).
- Guardias de juzgados de violencia de la mujer.
- Funciones del Registro Civil (licencias de enterramientos, inscripciones de nacimientos, etc).
- Actuaciones penales urgentes (relativas a detenidos, presos, entradas y registros, vigilancia penitenciaria, etc).
- En el orden contencioso administrativo, actuaciones urgentes e inaplazables, medidas cautelares urgentes y recursos electorales.
- En el orden social (laboral), los juicios que la ley declare urgentes, las medidas cautelares urgentes y la tramitación de EREs y ERTEs.

8.2. ¿Se pueden iniciar nuevos procedimientos?

No, no se pueden iniciar procedimientos mientras se prolongue el estado de alarma. Sólo se pueden presentar escritos para las actuaciones urgentes y exclusivamente vía telemática.

Por otra parte, no debe preocupar la interposición de demandas en los órdenes jurisdiccionales civil, social y contencioso administrativo que estén sujetas a plazo de prescripción o caducidad, puesto que la Disposición Adicional 4ª del RD 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma, deja en suspenso los plazos de prescripción y caducidad que pueda afectar al ejercicio de acciones o derechos.

8.3. ¿Los que están en curso siguen su trámite?

La tramitación de los procedimientos judiciales ya iniciados ha quedado suspendida. Los juzgados sólo atenderán peticiones de las partes en estos procedimientos si están comprendidas en las excepciones que hemos comentado.

8.4. Tengo un señalamiento ¿Es necesario que acuda?

No. Los señalamientos en los que deban comparecer personalmente las partes en litigio han quedado suspendidos. Sólo se debería acudir en el caso de que el tribunal apreciara la urgencia del acto, pero en este supuesto, lo debería acordar expresamente y comunicarlo a las partes.

8.5. ¿Se están celebrando juicios?

No, no se están celebrando juicios, salvo en los casos previstos en las excepciones que acabamos de explicar, básicamente juicios penales con preso, laborales urgentes y civiles y contencioso administrativo en los que se haya alegado vulneración de derechos fundamentales.



UNA NUEVA FORMA DE ENTENDER LA ABOGACÍA