



MedranoAsesores

LEGAL Y TRIBUTARIO

CIRCULAR INFORMATIVA

ASUNTO: NOVEDADES EN MATERIA MERCANTIL Y CIVIL. REAL DECRETO-LEY 11/2020, DE 31 DE MARZO, POR EL QUE SE ADOPTAN MEDIDAS URGENTES COMPLEMENTARIAS EN EL ÁMBITO SOCIAL Y ECONÓMICO PARA HACER FRENTE AL COVID-19.

El Real Decreto-ley 31/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, ha sido publicado en el BOE en fecha 1 de abril de 2020. Dicho Real Decreto contempla algunas modificaciones en materias de derecho mercantil, civil y administrativo, cuyas principales novedades se exponen a continuación. La norma se estructura en tres capítulos.

El Capítulo Primero regula en los artículos 1 a 38 ciertas medidas de apoyo a los trabajadores, consumidores, familias y colectivos vulnerables. El resumen de dichas medidas es el siguiente.

Se suspende el procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional por un plazo máximo de seis meses, una vez levantada la suspensión de todos términos y plazos procesales por la finalización del estado de alarma. El Juzgado decidirá sobre la suspensión en función de las alegaciones del arrendatario y previa consulta a los servicios sociales.

En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, si el contrato de arrendamiento finaliza dentro del periodo comprendido desde la entrada en vigor de este real decreto-ley hasta el día en que hayan transcurrido dos meses desde la finalización del estado de alarma, el arrendatario podrá pedir al propietario una prórroga de seis meses. Esta prórroga es obligatoria para el propietario.

Se establecen medidas conducentes a procurar la moratoria de la deuda arrendaticia para las personas arrendatarias de vivienda habitual en situación de vulnerabilidad económica a causa del COVID-19. Se regula la aplicación automática de la moratoria de la deuda arrendaticia en caso de grandes tenedores y empresas o entidades públicas de vivienda, y se define la situación de vulnerabilidad económica a efectos de obtener moratorias o ayudas en relación con la renta arrendaticia de la vivienda habitual. Se considera grandes tenedores de vivienda a las personas físicas o jurídicas que tengan



más de diez inmuebles (excluyendo garajes y trasteros) o superficie construida de más de 1.500 m².

En relación a la petición del arrendatario, el arrendador podrá optar entre (i) reducir el 50 % de la renta durante el tiempo que dure el estado de alarma y las mensualidades siguientes si aquel plazo fuera insuficiente, con un máximo de cuatro meses o, (ii) establecer una moratoria sin intereses que afectará al periodo de tiempo que dure el estado de alarma y a las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, si aquel plazo fuera insuficiente, con un máximo de cuatro meses. Y todo ello, sin perjuicio del acuerdo al que voluntariamente han podido llegar las partes.

Se regula en el artículo 8 la modificación excepcional y transitoria de las condiciones contractuales de arrendamiento en el caso de arrendadores no comprendidos entre los recogidos en el artículo 4 (titulares de menos de 10 inmuebles, entre otros) como consecuencia del impacto económico y social del COVID-19, sin que exista obligación del propietario de aceptar la solicitud del arrendatario.

Se aprueba en el artículo 9 una línea de avales para proporcionar cobertura financiera para hacer frente a los gastos de vivienda, por cuenta del Estado, a arrendatarios en situación de vulnerabilidad social y económica como consecuencia de la expansión del COVID-19. Además, se prevé la publicación de una Orden que establecerá un programa de ayudas a los arrendatarios para minimizar el impacto económico en los supuestos de “vivienda habitual”.

Se regula en el artículo 16 la definición de vulnerabilidad económica a los efectos de la moratoria hipotecaria y del crédito de financiación no hipotecaria: (i) que el potencial beneficiario 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 en su facturación de al menos un 40%; (ii) 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, los límites regulados en el citado artículo: (iii) que el total de las cuotas hipotecarias de los bienes inmuebles a los que se refiere el artículo 19, 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.

En relación con lo anterior, el artículo 18 regula la definición de la situación de vulnerabilidad económica y acreditación aplicable a los contratos de crédito sin garantía hipotecaria.

Del mismo modo, se regula en el artículo 21 la suspensión de las obligaciones derivadas de los contratos de crédito sin garantía hipotecaria cuando esté contratado por una persona física que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica, en la forma definida en el artículo 16, como consecuencia de la crisis sanitaria provocada por



el COVID-19. Estas mismas medidas se aplicarán igualmente a los fiadores y avalistas del deudor principal en los que concurran las circunstancias señaladas en el artículo 16.

Excepcionalmente, mientras esté en vigor el estado de alarma, no podrá suspenderse el suministro de energía eléctrica, productos derivados del petróleo, incluidos los gases manufacturados y los gases licuados del petróleo, gas natural y agua a los consumidores personas físicas en su vivienda habitual, por motivos distintos a la seguridad del suministro, de las personas y de las instalaciones.

Se regula en el artículo 30 los beneficiarios de un subsidio extraordinario por falta de actividad para las personas integradas en el Sistema Especial de Empleados de Hogar del Régimen General de la Seguridad Social.

Se contempla en el artículo 36 el derecho de resolución de determinados contratos sin penalización por parte de los consumidores y usuarios. Si como consecuencia de las medidas adoptadas durante la vigencia del estado de alarma los contratos suscritos por los consumidores y usuarios, ya sean de compraventa de bienes o de prestación de servicios, incluidos los de tracto sucesivo, resultasen de imposible cumplimiento, el consumidor y usuario tendrán derecho a resolver el contrato durante un plazo de 14 días.

El Capítulo Segundo, a partir del artículo 38, aborda ciertas medidas orientadas a sostener la actividad económica ante las dificultades transitorias consecuencia del COVID-19.

Los artículos 42 y 43 regulan ciertas medidas (suspensión del contrato, cambios de condiciones,...) orientadas a la flexibilización de los contratos de suministro de electricidad y gas natural para autónomos y empresas.

El artículo 44 regula la posibilidad de que autónomos y pequeñas y medianas empresas, tal y como se definen en el Anexo I del Reglamento (UE) n.º 651/2014 de la Comisión Europea, puedan solicitar la suspensión del pago de las facturas que correspondan a periodos de facturación que contengan días integrados en el estado de alarma, incluyendo todos sus conceptos de facturación, en relación a los puntos de suministro de energía eléctrica, gas natural, gases manufacturados y gases licuados del petróleo.

El Capítulo Tercero regula a partir del artículo 47 otras medidas con carácter general. Son destacables las siguientes:

Se regulan en el artículo 48 los plazos de formulación y rendición de cuentas anuales del ejercicio 2019 de las entidades del sector público estatal y de remisión de la Cuenta General del Estado al Tribunal de Cuentas.



En los procedimientos de concesión de subvenciones, las órdenes y resoluciones de convocatoria y concesión de subvenciones y ayudas públicas previstas en el artículo 22.1 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, que ya hubieran sido otorgadas en el momento de la entrada en vigor del Real Decreto 463/2020 podrán ser modificadas para ampliar los plazos de ejecución de la actividad subvencionada y, en su caso, de justificación y comprobación de dicha ejecución, aunque no se hubiera contemplado en las correspondientes bases reguladoras.

Por último, se contempla en la Disposición Adicional Decimonovena que una vez que se haya dejado sin efecto la declaración del estado de alarma y de las prórrogas del mismo que, en su caso, se hayan acordado el Gobierno, a propuesta del Ministerio de Justicia, aprobará a la mayor brevedad posible y en todo caso en el plazo máximo de 15 días, 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.

Finalmente, la Disposición Adicional Trece modifica el artículo 40 del Real Decreto-Ley 8/2020, de 17 de marzo, cuyos artículos más relevantes modificados o añadidos quedan redactados como sigue:

«Artículo 40. *Medidas extraordinarias aplicables a las personas jurídicas de Derecho privado.*

Artículo 40.1.- Aunque los estatutos no lo hubieran previsto, durante el periodo de alarma, las sesiones de los órganos de gobierno y de administración de las asociaciones, de las sociedades civiles y mercantiles, del consejo rector de las sociedades cooperativas y del patronato de las fundaciones podrán celebrarse por videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple, siempre que todos los miembros del órgano dispongan de los medios necesarios, el secretario del órgano reconozca su identidad, y así lo exprese en el acta, que remitirá de inmediato a las direcciones de correo electrónico de cada uno de los concurrentes. La misma regla será de aplicación a las comisiones delegadas y a las demás comisiones obligatorias o voluntarias que tuviera constituidas. La sesión se entenderá celebrada en el domicilio de la persona jurídica. Aunque los estatutos no lo hubieran previsto, durante el periodo de alarma, las juntas o asambleas de asociados o de socios podrán celebrarse por video o por conferencia telefónica múltiple siempre que todas las personas que tuvieran derecho de asistencia o quienes los representen dispongan de los medios necesarios, el secretario del órgano reconozca su identidad, y así lo exprese en el acta, que remitirá de inmediato a las direcciones de correo electrónico.

Artículo 40.3.- La obligación de formular las cuentas anuales, ordinarias o abreviadas, individuales o consolidadas, en el plazo de tres meses a contar desde el cierre del ejercicio social que incumbe al órgano de gobierno o administración de una persona jurídica y, cuando fuere legalmente exigible, el informe de gestión y demás documentos exigibles según la legislación de sociedades, queda suspendida hasta que finalice el estado de alarma, reanudándose de nuevo por otros tres



MedranoAsesores

LEGAL Y TRIBUTARIO

meses a contar desde esa fecha. No obstante lo anterior, será válida la formulación de las cuentas que realice el órgano de gobierno o administración de una persona jurídica durante el estado de alarma pudiendo igualmente realizar su verificación contable dentro del plazo legalmente previsto o acogiéndose a la prórroga prevista en el apartado siguiente.

Artículo 40.6bis.- En relación con la propuesta de aplicación del resultado, las sociedades mercantiles que, habiendo formulado sus cuentas anuales, convoquen la junta general ordinaria a partir de la entrada en vigor de la presente disposición, podrán sustituir la propuesta de aplicación del resultado contenida en la memoria por otra propuesta.

El órgano de administración deberá justificar con base a la situación creada por el COVID-19 la sustitución de la propuesta de aplicación del resultado, que deberá también acompañarse de un escrito del auditor de cuentas en el que este indique que no habría modificado su opinión de auditoría si hubiera conocido en el momento de su firma la nueva propuesta.

Tratándose de sociedades cuya junta general ordinaria estuviera convocada, el órgano de administración podrá retirar del orden del día la propuesta de aplicación del resultado a efectos de someter una nueva propuesta a la aprobación de una junta general que deberá celebrarse también dentro del plazo legalmente previsto para la celebración de la junta general ordinaria. La decisión del órgano de administración deberá publicarse antes de la celebración de la junta general ya convocada. En relación con la nueva propuesta deberán cumplirse los requisitos de justificación, escrito de auditor de cuentas señalados en el párrafo anterior. La certificación del órgano de administración a efectos del depósito de cuentas se limitará, en su caso, a la aprobación de las cuentas anuales, presentándose posteriormente en el Registro Mercantil certificación complementaria relativa a la aprobación de la propuesta de aplicación del resultado.

Con carácter general, las medidas previstas en el real decreto-ley mantendrán su vigencia hasta un mes después del fin de la vigencia de la declaración del estado de alarma. No obstante lo anterior, aquellas medidas previstas en este real decreto-ley que tienen un plazo determinado de duración se sujetarán al mismo.

El Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el BOE. ¹

Zaragoza, 1 de abril de 2020.

¹ La información contenida en esta circular es de carácter general y no constituye asesoramiento jurídico.