



**CIRCULAR CIVIL Y MERCANTIL 5/2020  
2 de abril de 2020**

**CIRCULAR CIVIL Y MERCANTIL URGENTE.**

**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. PRINCIPALES ASPECTOS CIVILES, MERCANTILES Y CONTRACTUALES.**

---

En cuanto a las novedades de naturaleza Civil, Mercantil y Contractual del Real Decreto-Ley (RDL) 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, publicado ayer, pueden resumirse del siguiente modo:

## **1.- CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO**

a.- Suspensión extraordinaria de lanzamientos y, en determinados casos, de procedimientos de desahucio derivados de contratos de arrendamiento de vivienda en que el arrendatario así lo solicite, acreditando encontrarse en una situación de vulnerabilidad social sobrevenida como consecuencia de los efectos de la expansión del COVID-19 que le imposibilite encontrar una vivienda alternativa. El plazo máximo de suspensión será de seis (6) meses (a contar desde el 2 de abril).

b.- Prórroga extraordinaria, por un máximo de seis (6) meses, de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual cuyo plazo de duración -o el de su prórroga obligatoria- termine entre el 2 de abril y el día en que en que hayan transcurrido dos (2) meses desde la finalización del estado de alarma. Dicha prórroga podrá aplicarse a solicitud del arrendatario, añadiendo la norma que *“deberá ser aceptada por el arrendador, salvo que se fijen otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes”*, lo que suscita una razonable duda sobre su obligatoriedad.

## **2.- MORATORIA DE DEUDA ARRENDATICIA**

Se establecen medidas conducentes a procurar la moratoria o reducción de la deuda arrendaticia correspondiente a las mensualidades durante las que se mantenga el estado de alarma a favor de los arrendatarios en situación de vulnerabilidad económica a causa del COVID-19, distinguiéndose dos (2) supuestos:

. Aplicación automática de determinada moratoria o quita de dicha si el arrendador es un “gran tenedor” o unas entidades públicas de vivienda.

. Eventual modificación pactada de la obligación de pago o, en su defecto, financiación pública a favor del arrendatario, en caso de que el arrendador no tenga esa naturaleza.

En ambos supuestos prevén una serie de requisitos, plazos, procedimientos y acreditaciones.

## **3.- MORATORIA DE DEUDA HIPOTECARIA**

Se aclara que la deuda hipotecaria a que se refieren los artículos 7 a 16 ter del Real Decreto-ley 8/2020, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19. de 17 de marzo, es la contraída para la adquisición de:

a.- Vivienda habitual adquirida por quien esté en la situación de especial vulnerabilidad que define el Real Decreto Ley.

**b.-** Inmuebles afectos a la actividad económica que desarrollen los empresarios y profesionales que sufran una pérdida sustancial de sus ingresos o una caída sustancial en su facturación de al menos un 40% por 100.

**c.-** Viviendas distintas a la habitual en situación de alquiler y para las que el deudor hipotecario persona física, propietario y arrendador de dichas viviendas, haya dejado de percibir la renta arrendaticia con motivo del estado de alarma o deje de percibirla hasta un mes después de su finalización.

#### **4.- SUSPENSIÓN DE LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO SIN GARANTÍA HIPOTECARIA**

Se establecen medidas conducentes a procurar la suspensión temporal de las obligaciones contractuales derivadas de todo préstamo o crédito sin garantía hipotecaria vigente a 2 de abril, contratado por persona física que se encuentre en la referida situación de vulnerabilidad económica que define la norma.

#### **5.- DERECHO DE RESOLUCIÓN DE DETERMINADOS CONTRATOS SIN PENALIZACIÓN POR PARTE DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS**

**a.- Resolución por imposibilidad de cumplimiento.** Si como consecuencia de las medidas adoptadas durante la vigencia del estado de alarma los contratos de compraventa de bienes o de prestación de servicios resultasen de imposible cumplimiento, el consumidor tendrá derecho a resolverlo en un plazo de catorce (14) días.

La pretensión de resolución sólo podrá ser estimada cuando no quepa obtener una propuesta o propuestas de revisión que restaure la reciprocidad de intereses del contrato.

Si el cumplimiento del contrato resulta imposible, el empresario deberá devolver las sumas abonadas por el consumidor, salvo gastos incurridos -que deberán ser debidamente desglosados y facilitados-, salvo aceptación expresa de condiciones distintas por parte del consumidor y usuario.

El precepto que regula la cuestión (art. 36) es sumamente confuso, siendo difícil precisar cuál debe ser su aplicación práctica.

**b.- Contratos de prestación de servicios de tracto sucesivo.** La empresa prestadora de servicios podrá ofrecer opciones de recuperación del servicio a posteriori. Si el consumidor no acepta dicha recuperación, deberán devolverse los importes abonados en la parte correspondiente al periodo del servicio no prestado por dicha causa o, si el consumidor lo acepta, se minorará la cuantía de cuotas futuras.

Asimismo, las empresas prestadoras de tales servicios deberán abstenerse de presentar a cobro nuevas mensualidades hasta que el servicio pueda prestarse con normalidad, sin que implique la extinción del contrato.

**c.- Contratos de viaje combinado cancelados con motivo del COVID19.** Podrá entregarse al consumidor un bono por el mismo importe que podrá utilizar durante el año siguiente a la finalización de la vigencia del estado de alarma.

Transcurrido dicho periodo de validez del bono sin haber sido utilizado, el consumidor podrá solicitar el reembolso completo de cualquier pago realizado. En cualquier caso, el eventual ofrecimiento de un bono sustitutorio temporal deberá contar con el suficiente respaldo financiero que garantice su ejecución.

El consumidor podrá igualmente exigir el reembolso, en cuyo caso el organizador deberá efectuarlo, pero sin abonar las sumas que no haya recuperado a sus proveedores o detallistas del viaje en cuestión.

## **6.- MEDIDAS DE FLEXIBILIZACIÓN DE LOS SIGUIENTES CONTRATOS PARA SU SUSPENSIÓN, MODIFICACIÓN Y TERMINACIÓN SIN PENALIDAD DURANTE EL ESTADO DE ALARMA (ARTS. 42 Y 43)**

**a.- Suministro de electricidad para autónomos y empresas.**

En cualquier momento, podrán suspender temporalmente o modificar sus contratos de suministro, o las prórrogas de dichos contratos, para contratar otra oferta alternativa con el comercializador con el que tienen contrato vigente, al objeto de adaptar sus contratos a sus nuevas pautas de consumo, sin que proceda cargo alguno en concepto de penalización.

**b.- Contratos de suministro de gas natural.**

Podrá solicitar a su comercializador la modificación del caudal diario contratado, la inclusión en un escalón de peaje correspondiente a un consumo anual inferior o la suspensión temporal del contrato de suministro sin coste alguno.

## **7.- SUSPENSIÓN DE FACTURAS DE ELECTRICIDAD, GAS NATURAL Y PRODUCTOS DERIVADOS DEL PETRÓLEO PARA AUTÓNOMOS y PYMES (ART. 44)**

Los autónomos y PYMES podrán solicitar, por medios que no supongan desplazamiento físico, a su comercializador o, en su caso, a su distribuidor, 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.

Una vez finalizado dicho estado de alarma, las cantidades adeudadas se regularizarán a partes iguales en las facturas emitidas por las comercializadoras de electricidad y gas natural y las distribuidoras de gases manufacturados y gases licuados del petróleo por canalización, correspondientes a los periodos de facturación en los que se integren los siguientes seis meses.

Los autónomos y empresas que se acojan a la suspensión de la facturación no podrán cambiar de comercializadora de electricidad o gas natural, según el caso, mientras no se haya completado dicha regularización.

## **8.- APLAZAMIENTO EXTRAORDINARIO DEL CALENDARIO DE REEMBOLSO EN PRÉSTAMOS CONCEDIDOS POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS Y ENTIDADES LOCALES A EMPRESARIOS Y AUTÓNOMOS AFECTADOS POR LA CRISIS SANITARIA PROVOCADA POR EL COVID-19 (ART. 50)**

a.- Las empresas y trabajadores autónomos que sean prestatarios de créditos o préstamos financieros cuya titularidad corresponda a una Comunidad Autónoma o Entidad Local podrán solicitar el aplazamiento del pago de principal y/o intereses a satisfacer en lo que resta de 2020.

Para optar a este aplazamiento extraordinario es necesario que la crisis sanitaria provocada por el COVID-19 o las medidas adoptadas para paliar la misma hayan originado en dichas empresas o autónomos periodos de inactividad, reducción significativa en el volumen de las ventas o interrupciones en el suministro en la cadena de valor que les dificulte o impida atender al pago de la misma.

Dicha solicitud, deberá efectuarse siempre antes de que finalice el plazo de pago en periodo voluntario y deberá ser estimada de forma expresa por el órgano que dictó la resolución de concesión del préstamo.

b.- El aplazamiento no será aplicable:

- . cuando la Administración Pública prestamista ya haya adoptado una medida similar.
- . a los préstamos financieros se hayan concedido en el marco de convenios con entidades de crédito, cualquier aplazamiento o modificación se realizará de acuerdo con dichas entidades.

. sin perjuicio de las medidas que adopten la Administración correspondiente, a préstamos participativos, operaciones de capital riesgo, instrumentos de cobertura, derivados, subvenciones, avales financieros y, en general, cualquier operación de carácter financiero que no se ajuste a préstamos financieros en términos de mercado.

c.- Resolución: el plazo máximo para la resolución del procedimiento y su notificación es de un mes contado a partir de la presentación de la solicitud. Si transcurrido dicho plazo el órgano competente para resolver no hubiese notificado dicha resolución, los interesados estarán legitimados para entender desestimada la solicitud.

Desde la solicitud del aplazamiento hasta 15 días después de su resolución expresa o presunta serán inaplicables las cláusulas de vencimiento anticipado vinculados al impago de los vencimientos del préstamo.

## **9.- RESCATE DE PLANES DE PENSIONES**

Durante el plazo de seis meses desde la entrada en vigor del 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, los partícipes de los planes de pensiones podrán, excepcionalmente, hacer efectivos sus derechos consolidados en los siguientes supuestos:

a.- Encontrarse en situación legal de desempleo como consecuencia de un expediente de regulación temporal de empleo derivado de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19.

b.- Ser empresario titular de establecimientos cuya apertura al público se haya visto suspendida como consecuencia de lo establecido en el artículo 10 del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo.

c.-En el caso de los trabajadores por cuenta propia que hubieran estado previamente integrados en un régimen de la Seguridad Social como tales y hayan cesado en su actividad como consecuencia de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19.

## **10.- FUNCIONAMIENTO DE LOS ÓRGANOS DE LAS PERSONAS JURÍDICAS DE DERECHO PRIVADO**

Se modifican los artículos 40 y 41 del RDL 8-2020 de 17 de marzo en los entremos siguientes:

a.- **Requisitos para la celebración de sesiones de los órganos de gobierno y de administración mediante 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.

**b.- Se prevé la posibilidad de celebración de las Juntas o Asambleas por video o por conferencia telefónica múltiple.** 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.

**c.- Formulación de cuentas y auditoría.** Se aclara que será válida la **(i)** formulación de las cuentas y **(ii)** las auditorías realizadas durante el estado de alarma.

**d.- Propuesta de aplicación del resultado (PAR):**

**i.** Se prevé la posibilidad de sustituir la PAR que se hubiese recogido en las cuentas que ya estuviesen formuladas en las Sociedades que convoquen su Junta General a partir de hoy.

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.

**ii.-** Se reconoce la posibilidad de que el órgano de administración retire del orden del día la PAR a efectos de someter una nueva PAR a la aprobación de una nueva junta general que deberá celebrarse también dentro del plazo legalmente previsto para la celebración de la junta general ordinaria (tres meses a partir de la finalización del plazo para formular las cuentas).

La decisión del órgano de administración deberá publicarse antes de la celebración de la junta general ya convocada. En relación con la nueva PAR deberán cumplirse los requisitos de justificación, escrito de auditor de cuentas señalados en el punto 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.

**c.- En relación a Sociedades cotizadas:**

i.- El plazo de seis meses para presentar el informe anual se extiende a cuatro meses para la publicación de la declaración intermedia de gestión y el informe financiero semestral.

ii.- La obligación de publicar en la web de la Sociedad y en la de la CNMV la decisión del órgano de administración y el escrito del auditor previsto para modificar la PAR o retirarla del orden del día de la Junta convocada.

---

Departamento Mercantil

Personas de contacto: Javier Condomines Concellón y Luciano Trerotola

Email: [jcondomines@ortega-condomines.com](mailto:jcondomines@ortega-condomines.com); [ltrerotola@ortega-condomines.com](mailto:ltrerotola@ortega-condomines.com)