



---

**Colegio Oficial de Ingenieros de  
Minas del Noroeste de España**

---

JUNIO 2020

## NOVEDADES JURÍDICAS TRAS EL ESTADO DE ALARMA

### **1.- La Constitución Española de 1978:**

- 1.1.- Reconoce y garantiza un amplio elenco de derecho y libertades
- 1.2.- Establece mecanismos para garantizar la normalidad en situaciones excepcionales
  - 1.2.1.- Estado de alarma.
  - 1.2.2.- Estado de excepción.
  - 1.2.3.- Estado de sitio.

### **2.- El estado de alarma:**

- 2.1.- Regulado por la Ley Orgánica 4/1981, de 1 de junio
- 2.2.- Aplicable en casos de:
  - 2.2.1.- Catástrofes, calamidades y desgracias públicas (terremotos, inundaciones...).
  - 2.2.2.- Crisis sanitarias, epidemias y situaciones de contaminación graves.
  - 2.2.3.- Lo acuerda el Gobierno mediante Decreto e informa al Congreso.
  - 2.2.4.- Su prórroga debe autorizarla el Congreso (mayoría simple: más “síes” que “noes”).

### **3.- 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”:**

#### **3.1.- Moratorias hipotecarias**

**3.1.1.- Concepto:** Facultad reconocida al deudor hipotecario de interesar la suspensión de la obligación de pago de las cuotas de capital e intereses.

**3.1.2.- Objeto:** Préstamos hipotecarios

- a) Destinados a la adquisición de vivienda habitual.
- b) Destinados a la adquisición de inmuebles afectos a la actividad de empresarios y profesionales y las viviendas no habituales en situación de alquiler.

### 3.1.3.- Requisitos:

- a) Situación de vulnerabilidad económica del deudor hipotecario (cfr. art. 9 R.D. Ley 8/2020).
- b) Situación de vulnerabilidad económica de avalistas, fiadores e hipotecantes no deudores. No se aplica la eventual renuncia al beneficio de orden o excusión, lo que supone que el avalista o fiador pueda exigir que el acreedor intente cobrar antes del deudor principal (lo que se denomina hacer excusión de los bienes del deudor).

### 3.1.4.- Tramitación:

- a) Iniciativa del prestatario/acreditado.
- b) Aportación de documentación justificativa.
- c) Plazo para la solicitud: hasta un mes después de la finalización del estado de alarma.
- d) Obligatoriedad para la entidad financiera (si se acredita la vulnerabilidad económica). Innecesariedad de acuerdo entre las partes.
- e) Efecto inmediato: suspensión de la obligación de pago durante tres meses e inaplicabilidad de la cláusula de vencimiento anticipado.
- f) Suspensión del devengo de intereses (ordinarios y moratorios).
- g) Documentación en escritura pública. Honorarios muy reducidos de Notarios (entre 30 € y 75 €) y Registradores (6 €).

### 3.2.- Arrendamientos urbanos

#### 3.2.1.- Para uso de vivienda

- a) Suspensión de lanzamientos durante seis meses (hasta el 2 de noviembre de 2020).
- b) Acreditación de la situación de especial vulnerabilidad del inquilino. No concurre cuando el inquilino es propietario o usufructuario de otra vivienda en España
- c) Prórroga forzosa extraordinaria, potestativa para el inquilino y obligatoria para el arrendador: se puede solicitar durante el estado de alarma y hasta dos meses después de su finalización y permite prorrogar el contrato un máximo de seis meses (salvo acuerdo distinto entre las partes).
- d) Particularidad: grandes tenedores inmobiliarios (tienen más de diez inmuebles urbanos, excepto garajes y trasteros, o más de 1.500 m<sup>2</sup> de superficie): **i)** Prevalece el acuerdo entre las partes; y **ii)** A falta de acuerdo el arrendador puede optar entre reducir la renta un 50% durante la duración del estado de alarma y hasta cuatro meses más; o aplazar el pago de la renta durante la duración del estado de alarma y hasta cuatro meses más (lo aplazado se pagará en un plazo máximo de tres años desde la finalización del estado de alarma o del plazo de cuatro meses).

### **3.2.2.- Arrendamientos para uso distinto del de vivienda**

- a) Cuando el arrendador es un gran tenedor. **i) Arrendatario (inquilino) autónomo:** Acreditación de requisitos (alta en la Seguridad Social y descenso de facturación en un 75% respecto de la media del trimestre del año anterior, al que pertenezca el mes tomado en consideración para solicitar el aplazamiento; **ii) Arrendatario PYME:** Que pueda formular balance abreviado, suspensión de la actividad al declararse el estado de alarma y descenso de la facturación de un 75% respecto de la media del trimestre del año anterior, al que pertenezca el mes tomado en consideración para solicitar el aplazamiento.
  
- b) Cuando el arrendador es un pequeño propietario. **i)** Prevalece el acuerdo entre las partes; **ii)** Posibilidad de aplicar la fianza al pago de las rentas (con obligación de reponerla en el plazo de un año).

#### 4.- Novedades concursales:

- 4.1.- Posibilidad de solicitar la modificación de los convenios que estén en fase de cumplimiento.
- 4.2.- Inadmisibilidad a trámite de las solicitudes de declaración de incumplimiento del convenio durante un plazo de seis meses.
- 4.3.- Aplazamiento del deber de solicitar la apertura de la fase de liquidación durante un año a contar desde la declaración de estado de alarma (e inadmisibilidad de la posibilidad de que la apertura de la liquidación sea instada por un acreedor).
- 4.4.- Inexistencia de obligación de solicitar declaración de concurso hasta el 31 de diciembre de 2020 (sin que sean admisibles las solicitudes de concurso necesario).
- 4.5.- No ha previsión específica sobre los gastos en que incurran las empresas concursadas durante la declaración de estado de alarma.

## 5.- Novedades societarias:

- 5.1.- No se consideran las pérdidas del ejercicio 2020 a efectos de valorar la concurrencia de la causa de disolución por pérdidas del art. 363.1 TRLSC.
- 5.2.- Plazo formulación cuentas anuales: Comienza el 1 de junio de 2020.
- 5.3.- Plazo para celebrar la Junta General que resuelva sobre las cuentas: Concluye el 30 de octubre de 2020.





**Antonio GONZÁLEZ-BUSTO MÚGICA**

---

C/ Pedro Antonio Menéndez, nº 2, Escalera 2 - Entresuelo A. Oviedo.

Tlfn.: 985.96.26.26

[abogados@gonzalez-busto.es](mailto:abogados@gonzalez-busto.es)