

URBANISMO Y DERECHO

BOLETÍN ESPECIALIZADO EN URBANISMO Y DERECHO INMOBILIARIO

GRAU ASOCIADOS
ABOGADOS

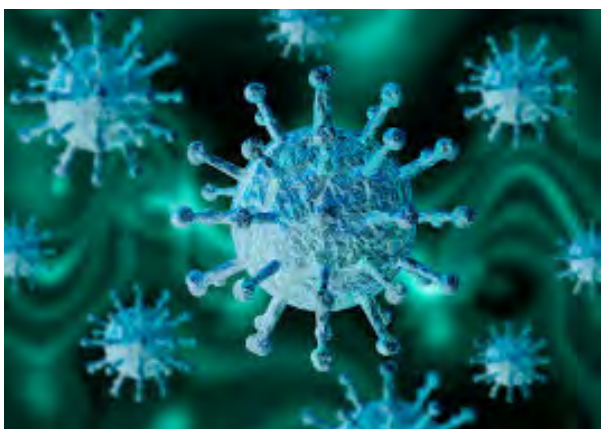


Son muchos los sectores, como el turístico, que ya no van a poder prestar sus servicios de la misma forma que lo hacían antes de la pandemia

Editorial

GRAU ASOCIADOS - ABOGADOS

En el primer número de nuestro boletín tenemos que dedicarnos casi monográficamente a los distintos efectos jurídicos que la pandemia del COVID-19 está provocando en las relaciones del mundo inmobiliario. No cabe la menor duda que la suspensión de las actividades por parte del Gobierno y la incertidumbre de cómo será la recuperación sanitaria va a dar lugar a una crisis económica sin precedentes. Esto afecta de una forma directa a todos aquellos contratos que se habían firmado antes, bajo unas condiciones que no hacían prever lo que está sucediendo. Nuestro consejo es que, independientemente de la parte del contrato en la que nos encontremos, contemos con un buen asesoramiento jurídico.



COVID - 19

Modificación de contratos: Rebus Sic Stantibus

PEDRO PABLO FERNÁNDEZ GRAU

La pandemia creada por el COVID-19 supone la paralización de muchas actividades económicas y conlleva la incertidumbre de cómo va a ser la posterior crisis económica. En este panorama, nos encontramos con empresas que tienen contratos firmados con un gasto que estaba pensado bajo unas condiciones distintas y más favorables a las que ahora se están dando. A causa de la pandemia muchas empresas han tenido la obligación de cerrar y, cuando se reactive la actividad, desconocen el volumen de negocio que van a tener. Se encuentran sin ingresos y, sin embargo, tienen que seguir haciendo frente a los pagos anteriores a la alarma sanitaria.

Se ha producido un cambio imprevisible de las circunstancias bajo las que se contrató. ¿Puede, entonces, modificarse el contrato? Desde el punto de vista jurídico, no está claro. *El pacta sunt servanda* es el principio general que obliga a cumplir lo pactado mientras que la cláusula *rebus sic stantibus* permite modificar las condiciones del contrato si se alteran las circunstancias iniciales bajo las cuales se contrató. Habrá que estudiar la contraposición de estos dos principios en cada caso concreto. Por tanto, si una de las partes se considera perjudicada y consigue llegar a un acuerdo con la otra, deberá acudir a los Tribunales, pero mientras tanto tendrá que cumplir con lo pactado porque, de no ser así, la otra parte podrá exigir judicialmente su cumplimiento.

EN ESTA EDICIÓN

LA CLÁUSULA REBUS
SIC STANTIBUS

COVID-19 Y
ARRENDAMIENTOS

RESPONSABILIDAD
ADMINISTRACION

ARRENDAMIENTOS

Moratoria en el pago de la renta

Vivienda habitual y locales

PEDRO PABLO FERNANDEZ GRAU

El Gobierno ha regulado la moratoria en el pago de la renta durante los meses del estado de alarma y hasta los cuatro siguientes a partir de que finalice dicho estado. Esta medida afecta tanto a vivienda habitual como a inmuebles dedicados a una actividad económica.

Se regula de forma distinta dependiendo de si el arrendador es una persona física con menos de 10 inmuebles o 1.500 m² destinados al alquiler o es una persona física o jurídica o entidad pública de vivienda que supera esos límites.

Si se trata de vivienda habitual, el inquilino tendrá que acreditar que se encuentra en situación de vulnerabilidad económica conforme a los requisitos establecidos. En el caso de los arrendamientos de locales de negocio u oficinas tendrá que acreditar que es una de las actividades obligadas a cerrar o que le han disminuido los ingresos a consecuencia de la pandemia.

En el plazo establecido en los Reales Decretos que regulan la moratoria, el inquilino tendrá que solicitarla al arrendador. Debemos tener en cuenta que no se trata de una condonación, sino que se va a posponer su pago, prorrateándolo por meses hasta un máximo de dos años si es local de negocio o tres años si es vivienda, o bien hasta que esté vigente el arrendamiento.



El cambio de circunstancias por la pandemia hace posible la modificación o resolución del arrendamiento de local de negocio.



Los negocios que se han visto obligados a cerrar pueden solicitar la moratoria para el pago de la renta de alquiler.



URBANISMO SOSTENIBLE: edificios en altura con grandes extensiones de zonas verdes. Un mejor aprovechamiento de los recursos municipales.

ARRENDAMIENTOS

Modificación o resolución

PEDRO PABLO FERNANDEZ GRAU

La alarma sanitaria creada por el COVID-19 ha obligado a muchos negocios a cerrar sus puertas. Si el inmueble es en alquiler cabe preguntarnos si el inquilino tiene derecho a que se le reduzca la renta o a resolver el contrato sin coste alguno. No es posible dar una respuesta concluyente y habrá que examinar cada contrato de arrendamiento, así como las circunstancias del arrendatario y del arrendador para ver si es posible justificarlo.

En un contrato de arrendamiento los intereses del arrendatario se contraponen a los del arrendador, que no tiene por qué asumir totalmente las consecuencias de la paralización de la actividad por muy extraordinarias e imprevistas que sean las causas que la han provocado. Si no llegan a un acuerdo, el arrendatario no puede unilateralmente dejar de pagar la renta ni resolver el contrato, sino que tendrá que acudir a los Tribunales para que decidan si es posible aplicar la cláusula *rebus sic stantibus*.

El Tribunal Supremo aplica muy restrictivamente la cláusula, exigiendo que exista una alteración extraordinaria de las circunstancias, que sea imprevisible, que rompa el equilibrio de las prestaciones entre las partes y que no pueda solucionarse de otro modo. La situación actual nos invita a pensar que es posible su aplicación, pero tendremos que esperar a las sentencias que se dicten.

URBANISMO

Mirar hacia arriba

HÉCTOR LUIS OLIVÁN GUILLAUME

El pasado 23 de abril se celebró el encuentro telemático *Urbanismo y Ciudad*, organizado por *SIMAPRO Home Edition*. Se abordó la movilidad y la manera de relacionarse en las grandes ciudades.

Don Mariano Fuentes Sedano, delegado del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Madrid, afirmó que el actual PGOU está desfasado y es necesario trabajar en un urbanismo de futuro para aumentar la densidad y a la vez desarrollar grandes espacios verdes. Afirmó que nos tenemos que acostumbrar a “mirar hacia arriba”, en una clara alusión a la construcción de edificios en altura. Concluyó que el urbanismo en extensión no es sostenible y que la construcción de alta densidad aprovecha mejor los recursos municipales.

INMOBILIARIO

Resolución de contratos de compraventa a causa del COVID-19

HÉCTOR LUÍS OLIVÁN GUILLAUME

Es muy probable que la pandemia del COVID-19 cause una importante crisis económica. Los expertos no se ponen de acuerdo sobre los efectos que va a tener en el precio de la vivienda, pero no cabe duda de que muchos compradores, que adquirieron por contrato privado una vivienda, se van a encontrar con una capacidad económica menor por haber quedado en situación de desempleo o porque sus ingresos como empresarios o autónomos han disminuido. Esta situación va a provocar que algunos adquirentes de viviendas se replanteen su compra y quieran resolver el contrato sin perder las cantidades que ya hayan entregado a cuenta.

Teóricamente existe la posibilidad de resolver un contrato cuando las circunstancias bajo las que se contrató han variado de forma extraordinaria y no era previsible que ocurriera. Es la cláusula *rebus sic stantibus*, en contraposición a la del *pacta sunt servanda* que obliga a cumplir con lo que se contrató. La Audiencia Provincial de Madrid estimó la resolución de un contrato privado de compraventa porque el comprador había quedado en paro y le era imposible obtener la financiación. La sentencia fue revocada por el Tribunal Supremo por cuestiones procesales, sin entrar a valorar las razones alegadas por la Audiencia para estimar la resolución, por lo que son un fundamento válido para utilizarlas en otros casos que se den a partir de ahora.

El Tribunal Supremo admite la resolución de contratos de compraventa por aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*, pero siempre con un carácter muy restrictivo. Considera que la petición de resolución no puede fundamentarse solo en la crisis que provoca dificultades de financiación y que hay que valorar otros factores, como si es primera vivienda o vacacional, si el vendedor es profesional del sector inmobiliario o particular o la necesidad de comparar la situación económica del comprador antes y después de la firma del contrato privado. En definitiva, no puede afirmarse que la crisis económica producida por la pandemia sea motivo suficiente para resolver el contrato de compraventa y habrá que tener en cuenta otros factores.



Es posible obtener licencia en construcciones ilegales

URBANISMO

Licencia de Actividad *Edificios fuera de ordenación.*

GRAU ASOCIADOS - ABOGADOS

Existen edificios e inmuebles que tras un cambio de la Ordenación Urbanística ya no cumplen con la legalidad, considerándose a partir de entonces en situación de fuera de ordenación. Otro supuesto es la realización de obras ilegales cuya demolición ya no puede ser ordenada por el Ayuntamiento al haber finalizado el plazo de caducidad, considerándose, entonces, que se encuentra en una situación asimilada a la de fuera de ordenación, pero con un tratamiento más restrictivo que la anterior. En cualquiera de las dos situaciones puede solicitarse licencia de actividad conforme a la Jurisprudencia del Tribunal Supremo.

VALORACIONES INMOBILIARIAS

Precio de la vivienda y COVID-19

ANA I. GARCÍA PÉREZ - ARQUITECTA

Los expertos coinciden en que la pandemia del coronavirus agravará el parón de las ventas de viviendas que ya se venía sufriendo desde mediados de 2019. Sin embargo, según un informe al que ha tenido acceso EXPANSIÓN, no se puede afirmar que la contracción de la demanda vaya a producir un ajuste a la baja del precio de los inmuebles.

Son varias las razones que se indican en el informe para llegar a dicha conclusión:

Ventas ya realizadas. La mayor parte de las promotoras tienen vendido sobre plano casi el 90 % de lo que están construyendo.

Liquidez. Las promotoras no están excesivamente endeudadas.

Exceso de demanda. La oferta es un 25% inferior a la demanda.

Escasez de suelo. Por efecto de la Ley del Suelo los Ayuntamientos no crean suelo finalista.

Posibilidad de ajustes. Las promotoras han conseguido reducir los costes de construcción.

Pocas resoluciones. En el tiempo que lleva la pandemia las resoluciones de contratos son anecdóticas.

Alternativa de Alquiler. Las promotoras tienen previsto alquilar las viviendas que no vendan.

Activo refugio. Con bajos tipos de interés y con crédito abundante, la vivienda es un valor en el que se refugiará el capital.

Precedente de China. La venta de viviendas ya ha recuperado los niveles de 2018.



El valor refugio que representa la inversión inmobiliaria puede atraer el capital después de la pandemia.

ADMINISTRATIVO

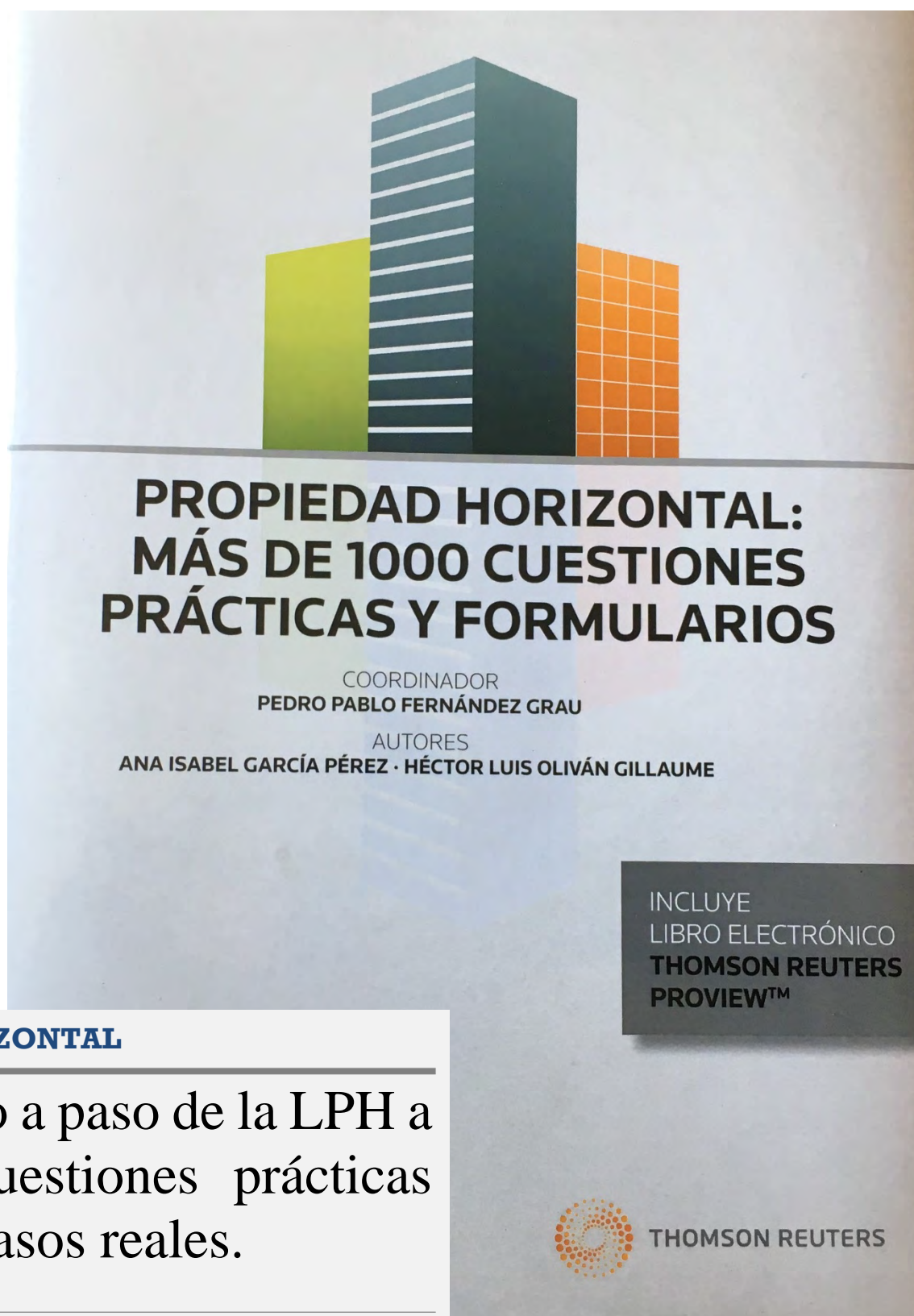
Responsabilidad Patrimonial: COVID-19

PEDRO PABLO FENANDEZ GRAU

La Exposición de Motivos del Real Decreto 11/2020 prevé que se produzca un notable incremento de las reclamaciones de responsabilidad patrimonial contra la Administración a causa de la pandemia del COVID-19. La posibilidad de reclamar a la Administración una indemnización por los daños ocasionados por su funcionamiento está regulada en la Ley con carácter objetivo. Es decir, no es necesario que haya existido culpa para que tenga que resarcir a los perjudicados. Los daños al administrado se pueden causar por el funcionamiento normal o anormal de los servicios públicos. El Estado tiene la obligación de vigilar el mantenimiento de la buena salud de la población y si a causa de la pandemia no lo ha conseguido deberá responder de los daños que se hayan ocasionado, aunque se pruebe que actuó con eficacia.

No obstante, se aplican dos principios que pueden eximir de indemnizar a la Administración. El primero es el de la existencia de fuerza mayor. Ocurre cuando el suceso es imprevisible, insólito o de efectos inevitables. El segundo es el conocimiento de la técnica en el momento de producirse los daños. En las reclamaciones que sin duda se van a presentar, la discusión principal girará alrededor de esos dos principios por ser la defensa más clara que tiene el Estado contra las pretensiones indemnizatorias. No obstante, sí es recomendable que los particulares afectados, una gran mayoría de españoles, dirijan su reclamación contra la Administración. El plazo es de un año y es de prescripción, por lo que podrá mantenerse vigente la reclamación presentando solicitudes de indemnización antes de que transcurra ese plazo, en espera de que se vaya clarificando la actuación del Gobierno y tener más claro la viabilidad de las reclamaciones.

LIBRO



PROPIEDAD HORIZONTAL

Análisis paso a paso de la LPH a través de cuestiones prácticas basadas en casos reales.