

MESURES URGENTS COMPLEMENTÀRIES EN L'ÀMBIT ECONÒMIC PER FER FRONT AL COVID-19

Reial Decret Llei 11/2020, de 31 de març. BOE. 01-04-2020

SUSPENSIO DELS PROCEDIMENTS JUDICIALS DE DESNONAMENT	Els arrendataris en situació de vulnerabilitat econòmica sense alternativa habitacional podran suspendre la data de llançament de l'habitatge habitual per un període màxim de sis mesos.
PRÒRROGA CONTRACTES DE LLOGUER D'HABITATGE HABITUAL	Els contractes de lloguer que esgotin la seva durada es podran prorrogar automàticament per un període addicional de sis mesos, a sol·licitud de l'arrendatari, durant dos mesos posteriors a la fi de l'estat d'alarma.
MORATÒRIA DEL PAGAMENT DEL LLOGUER DE L'HABITATGE HABITUAL	<ul style="list-style-type: none"> Els deutors amb vulnerabilitat econòmica regulats al RD tindran un mes per sol·licitar al propietari un ajornament en el pagament de la renda. Grans propietaris (més de 10 immobles) o empreses públiques: l'arrendador comunicarà l'opció consistent en una quita del 50% de la renda per un període màxim de quatre mesos, o bé un ajornament de la renda del mateix període, fraccionada durant almenys tres anys o el que resti de durada del contracte. Resta de propietaris: caldrà un acord entre les parts i, si no s'assoleix, l'arrendatari podrà accedir a les línies de finançament públic o a les ajudes de l'Estat.
FINANÇAMENT PÚBLIC A ARRENDATARIS PEL PAGAMENT DE RENDES	Per a persones en situació de vulnerabilitat, l'Estat atorgarà avals al finançament concedit per les entitats financeres per fer front a les despeses de l'habitatge habitual. El finançament tindrà un termini de devolució de fins a sis anys, prorrogables fins a quatre anys més. El préstec no meritirà interessos ni despeses, i l'import serà de fins a sis mesos de renda.
AJUDES AL LLOGUER	Nous programes per a col·lectius vulnerables.
AMPLIACIÓ DELS SUPÒSITS DE MORATÒRIA EN EL PAGAMENT DE LA HIPOTECA	Ampliació per sol·licitar moratòria pels immobles afectes a l'activitat dels empresaris i professionals o als immobles llogats a tercers en els que el propietari ha deixat de percebre la renda durant l'estat d'alarma.
SUSPENSIO DELS PAGAMENTS DE CRÈDITS SENSE GARANTIA HIPOTECÀRIA	Els deutors que es trobin en els supòsits de vulnerabilitat econòmica, així com també els fiadors i avaladors, podran exigir que s'esgoti el patrimoni del deutor principal abans de reclamar-los el deute. El termini màxim per sol·licitar la moratòria és d'un mes des de la finalització de l'estat d'alarma. La suspensió podrà tenir una durada de tres mesos.
BO SOCIAL PER AUTÒNOMS	Els autònoms en situació de vulnerabilitat podran acollir-se al benefici del bo social per als subministraments bàsics.
MESURES DE PROTECCIÓ DELS CONSUMIDORS	<ul style="list-style-type: none"> Contractes de compravenda de béns o prestació de serveis d'impossible compliment: es podran resoldre en el termini de 14 dies. Contractes de tracte successiu: podrà sol·licitar-se la paralització del cobrament de noves quotes fins que el servei es pugui prestar amb normalitat. Contractes de servei amb varis proveïdors (p.e. viatges combinats): es podrà optar pel reemborsament dels diners o per fer ús d'un bo utilitzable durant un any.
MESURES EN MATÈRIA DE SUBMINISTRAMENTS PER A PIMES I AUTÒNOMS	<ul style="list-style-type: none"> Contractes de subministrament d'electricitat i gas natural: es podran modificar o suspendre, així com canviar els peatges d'accés i ajustar la potència contractada, sense cost ni penalització. Pagament de factures: es podrà sol·licitar la suspensió de les que corresponguin a període de facturació integrats en l'estat d'alarma.
DISPONIBILITAT DE PLANS DE PENSIONS	Els aturats com a conseqüència d'un EERTO, els empresaris obligats al tancament del negoci i els autònoms que hagin cessat en la seva activitat arran de la crisi sanitària podran disposar, durant sis mesos, dels seus drets consolidats amb els requisits establerts al Reial Decret. L'import dels drets consolidats no podrà ser superior als salaris deixats de percebre durant l'EERTO o als ingressos nets estimats deixats de percebre mentre duri la suspensió de l'apertura al públic o la situació de crisi sanitària, segons el cas.

MESURES DECRET LLEI 10/2020, DE 27 DE MARÇ (DOGC 28-03-2020) – GENERALITAT DE CATALUNYA

PERSONES JURÍDIQUES DE DRET PRIVAT I COOPERATIVES CATALANES	Suspensió dels terminis legals per a la reunió dels seus òrgans col·legiats. El còmput es reprendrà a partir de la data de finalització de l'estat d'alarma. Tanmateix, els òrgans esmentats podran reunir-se i adoptar acords per videoconferència o altres mitjans no presencials, encara que els seus estatuts no ho prevegin.
COMUNITATS DE PROPIETARIS	Suspensió dels terminis legals o estatutaris per a la convocatòria i celebració de les reunions de les juntes de propietaris. El seu còmput es reprendrà quan finalitzi l'estat d'alarma. Tanmateix, les reunions ja convocades amb anterioritat resten suspeses i hauran de convocar-se de nou dins el mes següent a la finalització, excepte que sigui viable dur-les a terme de forma no presencial amb les garanties que la Llei preveu. S'admet la possibilitat d'adoptar acords sense reunió, a instància del President, complint amb els requisits legals establerts.
MESURES ESPECÍFIQUES PER LES COOPERATIVES CATALANES	De forma excepcional i per motius urgents justificats, el Consell Rector pot convocar Assemblees extraordinàries amb l'antelació mínima que consideri. En tot cas, el Consell haurà d'adoptar les mesures pertinents per garantir la correcta convocatòria i desenvolupament de la sessió per videoconferència o altres mitjans no presencials. El reemborsament de les aportacions dels socis que causin baixa durant la vigència de l'estat d'alarma queda prorrogat fins que transcorrin sis mesos des de la seva finalització.
COMPTE ANUALS	Suspensió dels terminis per elaborar, aprovar i presentar Comptes Anuals i altres documents exigibles a Cooperatives, Comunitats de Propietaris i persones jurídiques de dret privat. El seu còmput es reprendrà quan finalitzi l'estat d'alarma.
ENTITATS ESPORTIVES A CATALUNYA	<ul style="list-style-type: none"> • Suspensió de les Assemblees Generals, quedant sense efecte qualsevol convocatòria que hagi estat acordada i notificada. Una vegada finalitzada l'estat d'alarma, es podran tornar a convocar i notificar respectant els terminis legals previstos. • Suspensió de la facultat de convocar els procediments electorals per escollir la Junta Directiva o òrgan equivalent, així com dels procediments electorals en curs. • Pròrroga automàtica del mandat dels òrgans directius que expirin fins que es pugui convocar i efectuar el corresponent procediment electoral.

Us mantindrem informats de qualsevol novetat.



Òscar Berengueres Oromí
Advocat
Soci - Director Àrea Jurídica

Balaguer, abril 2020

MEDIDAS URGENTES COMPLEMENTARIAS EN EL ÁMBITO ECONÓMICO PARA HACER FRENTE AL COVID-19

Real Decreto Ley 11/2020, de 31 de marzo. BOE. 01-04-2020

SUSPENSIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS JUDICIALES DE DESAHUCIO	Los arrendatarios en situación de vulnerabilidad económica sin alternativa habitacional podrán suspender la fecha de lanzamiento de la vivienda habitual por un período máximo de seis meses.
PRÓRROGA CONTRATOS DE ALQUILER DE VIVIENDA HABITUAL	Los contratos de alquiler que agoten su duración se podrán prorrogar automáticamente por un período adicional de seis meses, a solicitud del arrendatario, durante dos meses posteriores al fin del estado de alarma.
MORATORIA DEL PAGO DEL ALQUILER DE LA VIVIENDA HABITUAL	<ul style="list-style-type: none"> Los deudores con vulnerabilidad económica regulados en el RD tendrán un mes para solicitar al propietario un aplazamiento en el pago de la renta. Grandes propietarios (más de 10 inmuebles) o empresas públicas: el arrendador comunicará la opción consistente en una quita del 50% de la renta por un período máximo de cuatro meses, o bien un aplazamiento de la renta del mismo período, fraccionada durante al menos tres años o lo que queda de duración del contrato. Resto de propietarios: habrá un acuerdo entre las partes y, si no se logra, el arrendatario podrá acceder a las líneas de financiación pública o a las ayudas del Estado.
FINANCIACIÓN PÚBLICA A ARRENDATARIOS POR PAGO DE RENTAS	Para personas en situación de vulnerabilidad, el Estado otorgará avales a la financiación concedida por las entidades financieras para hacer frente a los gastos de la vivienda habitual. La financiación tendrá un plazo de devolución de hasta seis años, prorrogables hasta cuatro años más. El préstamo no devengará intereses ni gastos, y el importe será de hasta seis meses de renta.
AYUDAS AL ALQUILER	Nuevos programas para colectivos vulnerables.
AMPLIACIÓN DE LOS SUPUESTOS DE MORATORIA EN EL PAGO DE LA HIPOTECA	Ampliación para solicitar moratoria por los inmuebles afectos a la actividad económica de los empresarios y profesionales o los inmuebles alquilados a terceros en los que el propietario ha dejado de percibir la renta durante el estado de alarma.
SUSPENSIÓN DE LOS PAGOS DE CRÉDITOS SIN GARANTÍA HIPOTECARIA	Los deudores que se encuentren en los supuestos de vulnerabilidad económica, así como también los fiadores y avalistas, podrán exigir que se agote el patrimonio del deudor principal antes de reclamarles la deuda. El plazo máximo para solicitar la moratoria es de un mes desde la finalización del estado de alarma. La suspensión podrá tener una duración de tres meses.
BONO SOCIAL PARA AUTÓNOMOS	Los autónomos en situación de vulnerabilidad podrán acogerse al beneficio del bono social para los suministros básicos.
MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES	<ul style="list-style-type: none"> Contratos de compraventa de bienes o prestación de servicios de imposible cumplimiento: se podrán resolver en el plazo de 14 días. Contratos de tracto sucesivo: podrá solicitarse la paralización del cobro de nuevas cuotas hasta que el servicio pueda prestarse con normalidad. Contratos de servicio con varios proveedores (p.e. viajes combinados): se podrá optar por el reembolso del dinero o para hacer uso de un bono utilizable durante un año.
MEDIDAS EN MATERIA DE SUMINISTROS PARA PYMES Y AUTÓNOMOS	<ul style="list-style-type: none"> Contratos de suministro de electricidad y gas natural: se podrán modificar o suspender, así como cambiar los peajes de acceso y ajustar la potencia contratada, sin coste ni penalización. Pago de facturas: se podrá solicitar la suspensión de las que correspondan a período de facturación integrados en el estado de alarma.
DISPONIBILIDAD DE PLANES DE PENSIONES	Los parados como consecuencia de un ERTE, los empresarios obligados al cierre del negocio y los autónomos que hayan cesado en su actividad a raíz de la crisis sanitaria podrán disponer, durante seis meses, de sus derechos consolidados con los requisitos establecidos en el Real Decreto . El importe de los derechos consolidados no podrá ser superior a los salarios dejados de percibir durante el ERTE o los ingresos netos estimados dejados de percibir mientras dure la suspensión de la apertura al público o la situación de crisis sanitaria, según el caso.

**MEDIDAS DECRETO LEY 10/2020, DE 27 DE MARZO
(DOGC 28-03-2020) – GENERALITAT DE CATALUNYA**

PERSONAS JURÍDICAS DE DERECHO PRIVADO Y COOPERATIVAS CATALANAS	Suspensión de los plazos legales de reunión de sus órganos colegiados. El cómputo se reanuda a partir de la fecha de finalización del estado de alarma. Sin embargo, los órganos mencionados podrán reunirse y adoptar acuerdos por videoconferencia u otros medios no presenciales, aunque sus estatutos no lo previeran.
COMUNIDADES DE PROPIETARIOS	Suspensión de los plazos legales o estatutarios de convocatoria y celebración de reuniones de las juntas de propietarios. Su cómputo se reanuda cuando finalice el estado de alarma. Sin embargo, las reuniones ya convocadas con anterioridad quedan suspendidas y deberán convocarse de nuevo dentro del mes siguiente a la finalización, salvo que sea viable llevarlas a cabo de forma no presencial con las garantías que la Ley prevé. Se admite la posibilidad de adoptar acuerdos sin reunión, a instancia del Presidente, cumpliendo con los requisitos legales establecidos.
MEDIDAS ESPECÍFICAS PARA LAS COOPERATIVAS CATALANAS	De forma excepcional y por motivos urgentes justificados, el Consejo Rector puede convocar Asambleas extraordinarias con la antelación mínima que considere. En todo caso, el Consejo deberá adoptar las medidas pertinentes para garantizar la correcta convocatoria y desarrollo de la sesión por videoconferencia u otros medios no presenciales. El reembolso de las aportaciones de los socios que causen baja durante la vigencia del estado de alarma queda prorrogado hasta que transcurran seis meses desde su finalización.
CUENTAS ANUALES	Suspensión de los plazos para elaborar, aprobar y presentar Cuentas Anuales y otros documentos exigibles a Cooperativas, Comunidades de Propietarios y personas jurídicas de derecho privado. Su cómputo se reanuda cuando finalice el estado de alarma.
ENTIDADES DEPORTIVAS EN CATALUNYA	<ul style="list-style-type: none"> • Suspensión de la Asamblea General, quedando sin efecto cualquier convocatoria que haya sido acordada y notificada. Una vez finalizada el estado de alarma, se podrán volver a convocar y notificar respetando los plazos legales previstos. • Suspensión de la facultad de convocar los procedimientos electorales para elegir la Junta Directiva u órgano equivalente, así como de los procedimientos electorales en curso. • Prórroga automática del mandato de los órganos directivos de la expiración hasta que se pueda convocar y efectuar el correspondiente procedimiento electoral.

Os mantendremos informados de cualquier novedad.



Oscar Berengueres Oromí
Abogado
Socio - Director Área Jurídica

Balaguer, abril 2020