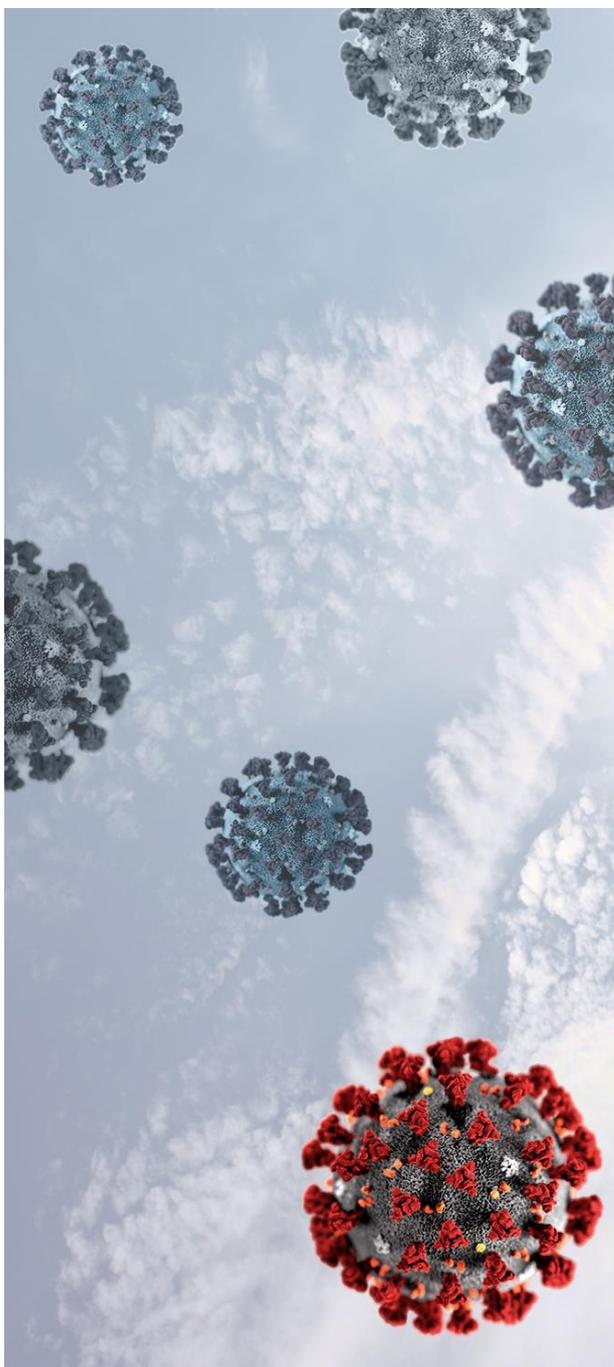

COVID-19: Arrendamientos

Newsletter | Portugal

8 de abril de 2020



Medidas excepcionales y temporales que afectan a los contratos de arrendamiento y contratos análogos

- **Suspensión de actividades comerciales y de prestación de servicios abiertos al público y otras restricciones**
- **Moratoria de pago de las rentas**
- **Efectos en la cesación de los contratos de arrendamiento**



Medidas excepcionales y temporales que afectan a los contratos de arrendamiento y contratos análogos

Con el fin de mitigar y prevenir la evolución de la pandemia de Covid-19, así como de aliviar sus consecuencias en el ámbito económico, el Gobierno y la Asamblea de la República de Portugal han aprobado una serie de medidas que afectan, directa o indirectamente, al sector inmobiliario y, en concreto, al mercado de alquiler.

En este contexto, destacan especialmente las medidas que imponen restricciones a la actividad de muchos establecimientos comerciales y de prestación de servicios abiertos al público, la concesión de una moratoria excepcional del pago de las rentas adeudadas en virtud de los contratos de arrendamiento habitacionales y no habitacionales, la suspensión temporal de los efectos de la rescisión de los contratos de arrendamiento y, por último, la suspensión temporal de las órdenes de desahucio y de los procedimientos especiales de desalojo.

En líneas generales, la legislación aprobada aspira a **incrementar la protección de los arrendatarios** durante este periodo, puesto que permite que, en determinados casos, estos puedan aplazar el pago de la renta mensual adeudada en virtud de los respectivos contratos o impedir su rescisión con el fin de evitar que tengan que proceder a la desocupación del activo arrendado durante este periodo.

No obstante, junto con la legislación aprobada, es importante no pasar por alto que el análisis del impacto de la situación provocada por la pandemia en el ámbito de una relación de arrendamiento (y demás relaciones contractuales análogas) deberá realizarse caso por caso, teniendo en cuenta:

- las **disposiciones específicas del contrato de arrendamiento** (que, en algunos casos, podrán regular expresamente esta situación);
- las **disposiciones generales en materia de arrendamiento**; y
- los **institutos generales de derecho** que regulan los efectos contractuales de las perturbaciones en la ejecución de contratos resultantes de supuestos extraordinarios no imputables a ninguna de las partes contratantes (como, por ejemplo, la modificación de las circunstancias, la imposibilidad temporal o la imposibilidad objetiva, entre otros).

Una vez establecido este marco, cabe analizar la legislación recientemente aprobada:



I – Suspensión de actividades comerciales y de prestación de servicios abiertos al público y otras restricciones

Tras la declaración del estado de emergencia en todo el territorio nacional, con arreglo al **Decreto del Presidente de la República n.º 14-A/2020, de 18 de marzo** (actualizado por el **Decreto del Presidente de la República n.º 17-A/2020, de 2 de abril**), el Gobierno aprobó el Decreto n.º 2-A/2020, de 20 de marzo (posteriormente revocado y sustituido por el Decreto n.º 2-B/2020, de 2 de abril) por el que se establece un conjunto de restricciones al normal funcionamiento de distintas instalaciones o establecimientos abiertos al público, entre los que destacan:

> **Establecimientos que deben cerrar:**

Con arreglo al Decreto n.º 2-B/2020, deben cerrar los establecimientos e instalaciones enumerados en el Anexo I al mencionado texto legal, fundamentalmente los destinados a estos fines:

- a. actividades recreativas, de ocio y diversión (discotecas, bares o parques de atracciones);
- b. actividades culturales y artísticas (auditorios, cines, museos o teatros);
- c. actividades deportivas, salvo las destinadas a las actividades de deportistas profesionales y atletas de alto rendimiento en el ámbito de sus entrenamientos (campos de fútbol, pabellones y estadios);
- d. actividades en espacios abiertos, espacios y vías públicas o espacios y vías privadas equiparadas a vías públicas (pistas de ciclismo);
- e. centros de juego y apuestas (casinos y salas recreativas);
- f. actividades de restauración (restaurantes y similares, terrazas y teterías), sin perjuicio de las excepciones previstas en el decreto;
- g. termas y spas o establecimientos afines.

> **Actividades que se consideran suspendidas:**

Además de los establecimientos e instalaciones que deben cerrar obligatoriamente, el Gobierno determinó también **la suspensión de las actividades comerciales y de prestación de servicios abiertos al público, salvo aquellas que comercialicen bienes esenciales o presten servicios considerados esenciales**, como las incluidas en el Anexo II al Decreto n.º 2-B/2020, como, por ejemplo, supermercados e hipermercados, establecimientos de venta de productos médicos, farmacias, establecimientos de venta de productos cosméticos o de higiene, establecimientos de venta de material de



bricolaje, servicios bancarios, financieros y de seguros o servicios que garanticen el alojamiento de estudiantes.

Cabe señalar que en la lista de actividades suspendidas **no se incluyen** los edificios de oficinas (sin perjuicio de la necesidad de adoptar medidas de teletrabajo, siempre que sean compatibles con la actividad realizada), los establecimientos industriales y los complejos turísticos (a excepción de los campings).

> **Excepciones o suspensiones mitigadas:**

A título excepcional, no se suspenden las actividades de comercios minoristas y de prestación de servicios en la red de autovías, dentro de los aeropuertos y en los hospitales.

Por otro lado, en lo que respecta a los establecimientos de restauración y similares, **se permite el mantenimiento de su actividad** exclusivamente para la elaboración de comidas destinadas al consumo fuera del establecimiento (*take-away*) o la entrega a domicilio, ya sea directamente o a través de un intermediario, y quedarán dispensados de licencia a tal efecto.

Por último, el Decreto n.º 2-B/2020 aclara que **no se suspenden** las actividades de comercio electrónico, de prestación de servicios a distancia (sin contacto con el público) y las actividades de prestación de servicios a través de plataformas electrónicas.

> **Efecto en los contratos de arrendamiento:**

De acuerdo con el Decreto n.º 2-B/2020, el cierre de instalaciones y establecimientos que resulte de la aplicación del citado instrumento jurídico no podrá alegarse como causa de resolución, denuncia u otra forma de extinción de contratos de arrendamiento no habitacionales o de otras formas contractuales de explotación de bienes inmuebles, ni como causa de obligación de desocupación de los inmuebles en que estos se encuentren.

> **Otras limitaciones:**

Además de las restricciones previstas en el Decreto n.º 2-B/2020, también deberá tenerse en cuenta la **Orden Ministerial n.º 71/2020, de 15 de marzo**, aprobada en una fase anterior a la declaración del estado de emergencia, por la que se establecen las limitaciones al número máximo de personas que pueden tener acceso a los establecimientos comerciales minoristas, grandes superficies comerciales y complejos



comerciales, **el cual no podrá superar a 1 persona por cada 25 m² de superficie** (se excluyen los trabajadores y proveedores de servicios que estén ejerciendo su actividad en el citado establecimiento). De conformidad con el Decreto n.º 2-B/2020, estas limitaciones se aplican asimismo a los establecimientos de comercio mayorista y a cualquier mercado o lonja cuyo funcionamiento se haya autorizado.

II- Moratoria de pago de las rentas

También en el contexto de la crisis sanitaria, la **Ley n.º 4-C/2020, de 6 de abril**, establece una moratoria extraordinaria del pago de las rentas adeudadas en virtud de los contratos de arrendamiento con fines habitacionales y no habitacionales, en los siguientes términos:

> **Beneficiarios de la moratoria:**

- (1) Los **arrendatarios habitacionales** (o titulares de contratos análogos que permitan la explotación temporal de inmuebles para fines residenciales) que reúnan los siguientes requisitos acumulativos:
- i. una **caída superior al 20 % de los ingresos familiares del arrendatario** con respecto al mes inmediatamente anterior o al mismo periodo del año anterior; **y**
 - ii. el **índice de esfuerzo del núcleo familiar** (calculado según el porcentaje de los ingresos de dicho núcleo, vinculado al pago de la renta) **es o pasa a ser superior al 35 %**.

El criterio para determinar la disminución de los ingresos dependerá de la Orden Ministerial que sea aprobada por el miembro del Gobierno responsable del área de vivienda.

- (2) Los **arrendatarios no habitacionales** (o titulares de contratos análogos que permitan la explotación temporal de inmuebles para fines no residenciales) que:
- i. **realicen alguna de las actividades minoristas o de prestación de servicios que se hayan suspendido en virtud del Decreto n.º 2-B/2020** y la legislación conexas que implemente el estado de emergencia, aun cuando dichos arrendatarios mantengan la prestación de actividades de comercio electrónico o de prestación de servicios a distancia o a través de plataforma electrónica; **o**
 - ii. **exploten un establecimiento de restauración o similar**, aunque estén desarrollando su actividad en régimen de *take-away* o entrega a domicilio.



A primera vista, quedan excluidos de este régimen los arrendatarios que realicen actividades que no estén suspendidas conforme a la legislación aprobada por el Gobierno. Cabe no obstante señalar que esto no impedirá, por sí solo, que estos arrendatarios puedan recurrir a otras disposiciones contractuales o legales para hacer frente a las restricciones provocadas por la pandemia del Covid-19 en el contexto de la respectiva relación de arrendamiento.

> **Funcionamiento de la moratoria:**

La moratoria consistirá en el **aplazamiento de la obligación de pago de las rentas que venzan durante el periodo en que esté vigente el estado de emergencia y el primer mes siguiente**, por lo que el importe aplazado deberá liquidarse en **12 mensualidades** junto con el pago de las rentas mensuales respectivas (a partir de la segunda renta mensual adeudada una vez finalizado el estado de emergencia). Es importante señalar que la Ley n.º 4-C/2020 se aplica retroactivamente a las rentas vencidas el 1 de abril de 2020.

Ejemplo: Si el estado de emergencia está en vigor hasta el 1 de mayo, la moratoria afectará potencialmente a las rentas vencidas en abril, mayo y junio, y el arrendatario que reúna los requisitos para acogerse a esta deberá proceder al pago de los importes aplazados a partir de la renta que venza en julio.

Cabe señalar que el decreto solo aplica expresamente el régimen de la moratoria a las rentas, por lo que cabe plantearse si este régimen deberá aplicarse a los costes y gastos comunes.

> **Deberes de información de los arrendatarios:**

Los **arrendatarios habitacionales** deberán comunicar a los arrendadores su intención de acogerse a este régimen hasta **5 días antes de la fecha de vencimiento de la renta mensual respectiva**. El aviso deberá ir acompañado de la documentación que demuestre que los arrendatarios reúnen las condiciones necesarias para beneficiarse de la moratoria con arreglo a los términos que se definan por Orden Ministerial.

En el caso de la renta mensual vencida el 1 de abril de 2020, el plazo mencionado anteriormente no se aplica, por lo que los arrendatarios podrán cursar dicho aviso hasta **20 días después de la entrada en vigor de la Ley n.º 4-C/2020**.

La Ley no aclara, sin embargo, las consecuencias aplicables en caso de falta de aviso puntual o en caso de que este no reúna los requisitos que serán contemplados por Orden



Ministerial. Por otro lado, tampoco está claro si los arrendatarios deberán demostrar mensualmente que entran dentro de los supuestos para beneficiarse de la moratoria.

En cuanto a los **arrendatarios no habitacionales**, la ley no estipula ningún procedimiento de notificación.

> **Consecuencias del impago de la renta:**

Los arrendadores no podrán resolver o rescindir el contrato de arrendamiento por impago de las rentas sujetas al régimen de moratoria, salvo si el arrendatario no abona las mensualidades referentes a dichas rentas en el plazo de 12 meses a contar desde el fin de la moratoria, en pagos mensuales no inferiores a una duodécima parte del importe total aplazado.

Durante el periodo en que esté vigente la moratoria, los arrendadores no podrán aplicar las sanciones previstas en la ley o en el contrato si se producen retrasos en el pago de las rentas.

> **Rescisión del contrato de arrendamiento**

Si el arrendatario decide resolver el contrato de arrendamiento, **se exigirán de inmediato** las rentas cuyo pago haya sido aplazado en virtud de la aplicación de la moratoria.

No obstante, la ley no aclara qué sucede en los casos en los que el arrendador rescinda el contrato por causa justificada, es decir, si también en este caso, pese a que la rescisión no se atribuya al arrendatario, esta radica en un comportamiento culposo de este, las rentas objeto de la moratoria son exigibles de inmediato.

> **Alternativa a la moratoria en los arrendamientos habitacionales:**

Los **arrendatarios habitacionales que reúnan los requisitos necesarios para beneficiarse de la moratoria** podrán solicitar al Instituto de la Vivienda y la Rehabilitación Urbana (Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana o IHRU, I.P.) la concesión de un préstamo sin intereses para financiar la diferencia entre el importe de la renta mensual respectiva y el importe resultante de la aplicación a los ingresos familiares de un índice de esfuerzo máximo del 35 % para el pago de la renta, teniendo en cuenta que los ingresos disponibles del núcleo familiar no podrán ser inferiores a la tasa de referencia de las ayudas sociales (IAS, por sus siglas en portugués), es decir, 438,81 euros.



Este régimen se aplica asimismo a los avalistas de los estudiantes que no perciban rentas del trabajo y cuyo alojamiento se encuentre a más de 50 km de la residencia permanente del núcleo familiar.

No obstante, cabe señalar que los términos de la concesión de esta ayuda financiera aún no se han materializado en un reglamento, que deberá ser redactado por el IHRU, I.P.; en cualquier caso, no podrán beneficiarse de esta ayuda los arrendatarios cuya caída de ingresos determine la reducción del importe de las rentas que adeuden, en los términos establecidos en regímenes especiales de arrendamiento o renta.

> **Ayudas financieras a los arrendadores habitacionales:**

Los **arrendadores (personas físicas) titulares de contratos de arrendamiento para fines habitacionales** también podrán beneficiarse de la financiación mencionada en el punto anterior si reúnen los siguientes requisitos acumulativos:

- i. Registren una caída superior al 20 % de los ingresos familiares con respecto al mes inmediatamente anterior o al mismo periodo del año anterior, que se atribuya al impago de la renta por parte del arrendatario en virtud de este decreto; y
- ii. La renta disponible del núcleo familiar del arrendador se sitúe por debajo del IAS (438,81 euros en 2020).

> **Entidades públicas**

Las **entidades públicas** con propiedades arrendadas o cedidas bajo otra forma contractual podrán hacer lo siguiente durante el periodo de vigencia de la Ley n.º 4-C/2020:

- i. reducir las rentas a los arrendatarios que registren una caída de ingresos superior al 20 % con respecto al mes anterior o al mismo periodo del año anterior y un índice de esfuerzo superior al 35 % en relación con la renta (no se aplicará a los beneficiarios de regímenes especiales de arrendamiento habitacional o renta);
- ii. eximir del pago de la renta a los arrendatarios que justifiquen haber dejado de percibir ingresos después del 1 de marzo de 2020;
- iii. establecer moratorias para los arrendatarios.



III – Efectos en la cesación de los contratos de arrendamiento

Asimismo, la **Ley n.º 1-A/2020, de 19 de marzo** (en su versión modificada por la **Ley n.º 4-A/2020, de 6 de abril**), establece un conjunto de medidas que afectan a la resolución, oposición a la renovación, revocación, expiración y otras formas de rescisión de los contratos de arrendamiento habitacionales y no habitacionales, así como a los procedimientos de desahucio, con vistas a salvaguardar la posición de los arrendatarios.

En esencia, la ley estipula que **mientras estén en vigor las medidas de prevención, contención y mitigación de la pandemia del Covid-19 y hasta 60 días después de su conclusión** (y solo se considerarán extintas cuando así lo haya decretado expresamente el Gobierno), se suspenderán:

- i. la ejecución de los efectos de las denuncias de contratos de arrendamiento habitacionales y no habitacionales realizadas por el arrendador;
- ii. la expiración de los contratos de arrendamiento habitacionales y no habitacionales, salvo si el arrendatario no se opone a la rescisión;
- iii. la ejecución de los efectos de los acuerdos de revocación de los contratos de arrendamiento habitacionales y no habitacionales;
- iv. la ejecución de los efectos de la oposición a la renovación de contratos de arrendamiento habitacionales y no habitacionales realizada por el arrendador;
- v. el plazo indicado en el artículo 1053 del Código Civil a efectos de desocupación del activo arrendado si el plazo finaliza durante el periodo en que estén vigentes las medidas mencionadas;
- vi. las órdenes de desahucio, los procedimientos especiales de desalojo y las ejecuciones de entrega de bienes inmuebles arrendados cuando el arrendatario, en virtud de la decisión judicial definitiva que se adopte, pueda verse en una situación de vulnerabilidad por falta de residencia propia o por otra razón social de peso.

Sin embargo, la ley no contempla qué ocurre si es el arrendatario el que se ha opuesto a la renovación del contrato de arrendamiento o ha manifestado su intención de rescindirlo. Aparte de esto, a diferencia de la **Ley n.º 4-C/2020**, este decreto no prevé expresamente la posibilidad de aplicarse a formas contractuales análogas de explotación temporal de inmuebles.



Por último, cabe mencionar que la Ley n.º 1-A/2020 prevé también la suspensión de la ejecución hipotecaria sobre un inmueble que sea la residencia propia y permanente del ejecutado.



Contactos

Cuatrecasas, Gonçalves Pereira & Associados,
Sociedade de Advogados, SP, RL
Sociedad profesional de responsabilidad limitada (*Sociedade profissional de responsabilidade limitada*)

Lisboa

Praça Marquês de Pombal, 2 (y 1-8.º) | 1250-160 Lisboa | Portugal
Tel. (351) 21 355 3800 | Fax (351) 21 353 2362
cuatrecasasportugal@cuatrecasas.com | www.cuatrecasas.com

Oporto

Avenida da Boavista, 3265 - 5.1 | 4100-137 Oporto | Portugal
Tel. (351) 22 616 6920 | Fax (351) 22 616 6949
cuatrecasasporto@cuatrecasas.com | www.cuatrecasas.com

Cuatrecasas ha creado el *Task Force Coronavirus*, un equipo multidisciplinar que analiza constantemente la situación actual de crisis surgida a raíz de la pandemia de COVID-19. Para obtener información adicional sobre el contenido de este documento, contacte con nuestro *Task Force* a través del correo electrónico TFcoronavirusPT@cuatrecasas.com o con su contacto habitual en Cuatrecasas. Podrá leer nuestras publicaciones o asistir a nuestros seminarios a través de nuestro [sitio web](#).

© Cuatrecasas, Gonçalves Pereira & Associados, Sociedade de Advogados, SP, RL 2020.
Se prohíbe su reproducción total o parcial. Todos los derechos reservados. Este comunicado es una selección de las novedades jurídicas y legislativas consideradas relevantes sobre temas de referencia y no pretende ser una recopilación detallada de todas las novedades del periodo al que se refiere. La información que contiene esta página no constituye asesoramiento jurídico alguno en ningún área de nuestra actividad profesional.

Información sobre el tratamiento de sus datos personales

Responsable del Tratamiento: Cuatrecasas, Gonçalves Pereira & Associados, Sociedade de Advogados, SP, RL ("Cuatrecasas Portugal").

Objetivos: gestionar el uso del sitio web, de las aplicaciones o su relación con Cuatrecasas Portugal, incluido el envío de información sobre novedades legislativas y eventos promocionados por Cuatrecasas Portugal.

Legitimidad: el interés legítimo de Cuatrecasas Portugal o, cuando proceda, el propio consentimiento del titular de los datos.

Destinatarios: terceros a los que Cuatrecasas Portugal tenga la obligación contractual o legal de comunicar los datos, así como a las empresas de esos terceros.

Derechos: acceso, rectificación, cancelación, oposición, portabilidad de los datos o limitación del tratamiento, conforme a lo descrito en la información adicional.

Para saber más sobre la forma en que tratamos sus datos, acceda a nuestra [política de protección de datos](#).

Si tiene alguna duda sobre la forma en que tratamos sus datos o no desea seguir recibiendo comunicaciones de Cuatrecasas Portugal, puede escribirnos a la siguiente dirección de correo electrónico: data.protection.officer@cuatrecasas.com.