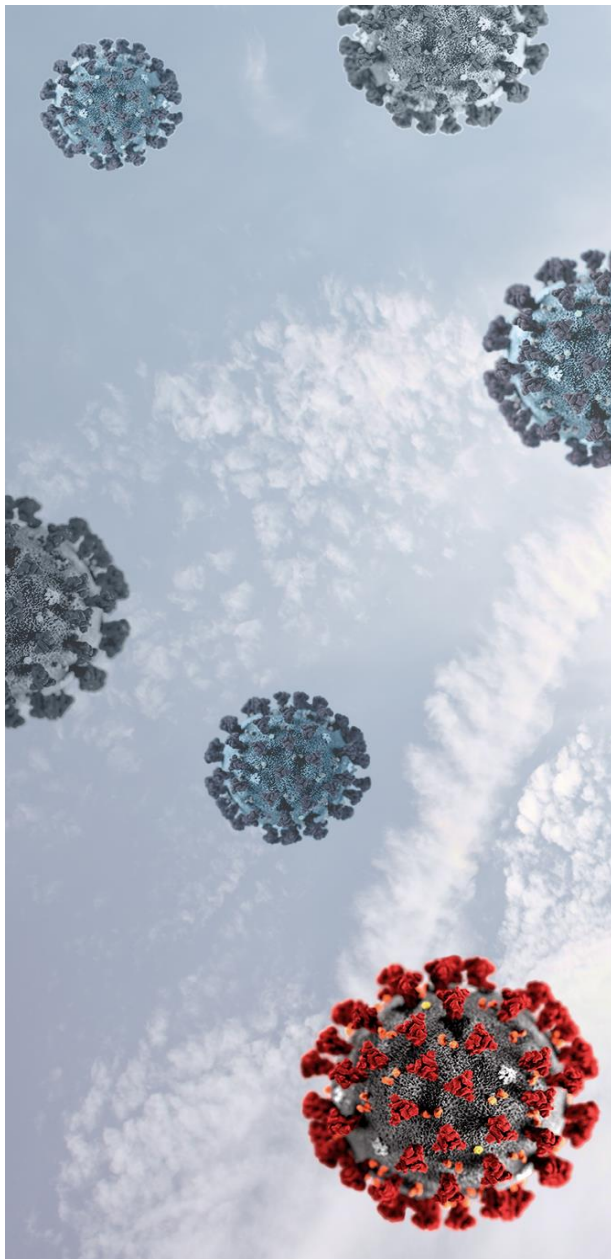

COVID-19: Nuevas medidas en el sector inmobiliario

Newsletter | Portugal

3 de junio de 2020



Nuevas medidas para el sector inmobiliario:

- **Modificaciones en las medidas excepcionales y temporales relativas a los contratos de arrendamiento y similares**
- **Nuevas medidas para el sector del turismo**



Modificaciones en las medidas excepcionales y temporales relativas a los contratos de arrendamiento y similares, y nuevas medidas para el sector del turismo

Como resultado de la eficacia de las múltiples medidas adoptadas para contener la pandemia causada por la enfermedad COVID-19, no se renovó el estado de emergencia, que finalizó el 3 de mayo.

No obstante, dado que siguen existiendo preocupaciones en materia de salud pública, el Gobierno decidió declarar la situación de calamidad mediante la **Resolución del Consejo de Ministros n.º 33-A/2020, de 30 de abril** (sustituida por la **Resolución del Consejo de Ministros n.º 38/2020, de 17 de mayo**, y más recientemente, por la **Resolución del Consejo de Ministros n.º 40-A/2020, de 29 de mayo**).

Así pues, la figura de la situación de calamidad es la matriz jurídica utilizada por el Gobierno para aplicar su estrategia de "desconfinamiento" gradual y reapertura de la actividad económica.

A pesar del proceso de reapertura en curso, lo cierto es que, durante esta fase, se mantuvieron (y, en algunos casos, todavía se mantienen) importantes restricciones a la actividad económica, por lo que la Asamblea de la República portuguesa modificó las medidas extraordinarias aprobadas en materia de arrendamiento para promover una ampliación de su alcance y, de este modo, extender la protección de los arrendatarios (y otros titulares de contratos similares) al periodo posterior al estado de emergencia.

En este sentido, cabe destacar las modificaciones introducidas en el régimen de moratoria (**Ley n.º 4-C/2020, de 6 de abril**, modificada por la **Ley n.º 17/2020, de 29 de mayo**), así como en la **Ley n.º 1-A/2020, de 19 de marzo** (en su redacción actual), que establece el régimen excepcional aplicable a la resolución de los contratos de arrendamiento durante este periodo.

Por otra parte, y atendiendo al efecto de la pandemia en el sector del turismo, el Gobierno decidió aprobar un importante conjunto de medidas para el mismo. La legislación aprobada tiene por objeto, esencialmente, abordar los problemas generados por las restricciones a la libertad de circulación, a saber, la cancelación de las reservas realizadas por los clientes.

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



I- Moratoria de pago de las rentas

En el contexto de la crisis sanitaria, se aprobó la **Ley n.º 4-C/2020, de 6 de abril**, por la que se establece una moratoria para el pago de las rentas adeudadas en virtud de contratos de arrendamiento de viviendas e inmuebles no residenciales (así como otras formas contractuales de explotación inmobiliaria). Esta ley ha sido modificada recientemente por la **Ley n.º 17/2020, de 29 de mayo**, que amplía su ámbito de aplicación al periodo posterior al estado de emergencia.

Los principales cambios introducidos por este texto legislativo son los siguientes:

➤ **Ampliación de la moratoria a los casos en que la actividad de los establecimientos permanezca suspendida después del final del estado de emergencia**

Hasta ahora, el régimen de moratoria abarcaba los establecimientos abiertos al público destinados al comercio minorista y la prestación de servicios —incluidos los establecimientos de restauración y similares— que se habían cerrado o cuya actividad se había suspendido en virtud de los Decretos de ejecución del estado de emergencia (es decir, el **Decreto n.º 2-A/2020, de 20 de marzo**, el **Decreto n.º 2-B/2020 de 2 de abril** y el **Decreto n.º 2-C/2020, de 17 de abril**), u otras disposiciones o medidas relacionadas con la aplicación del estado de emergencia.

En estos casos, los propietarios de estos establecimientos pueden beneficiarse de un aplazamiento de la obligación de pago de la renta durante los meses que ha durado el estado de emergencia, más un mes.

Ejemplo: Un arrendatario de un inmueble no residencial cuya renta sea pagadera el primer día del mes anterior al que se refiere y cuya actividad haya sido suspendida hasta la fecha de terminación del estado de emergencia (el 3 de mayo de 2020) podrá beneficiarse del régimen de moratoria en relación con la renta pagadera en abril, mayo y junio, y deberá iniciar la regularización de las cantidades diferidas a partir de la renta pagadera en julio de 2020.

Ahora, con la entrada en vigor de la **Ley n.º 17/2020**, el régimen explicado anteriormente pasa a abarcar las situaciones en que los establecimientos comerciales y de prestación de servicios abiertos al público hayan permanecido cerrados o con su actividad suspendida más allá del periodo del estado de emergencia, en virtud de disposiciones legales o medidas administrativas adoptadas en el contexto de la pandemia causada por la enfermedad COVID-19 (en particular, en virtud de las disposiciones de las Resoluciones del Consejo de Ministros que dan efecto a la declaración de situación de calamidad).



CUATRECASAS

Cabe señalar que esta modificación no conduce a una ampliación de la lista de establecimientos que pueden beneficiarse de la moratoria —que permanece inalterada—, sino únicamente a una alteración del periodo de suspensión o cierre pertinente considerado a los efectos de la aplicación de este régimen. Así, esta modificación podría dar lugar a una ampliación de los meses en los que los **arrendatarios de inmuebles no residenciales** pueden beneficiarse de un aplazamiento en la obligación de pago del alquiler.

En estos casos, en lugar del plazo pertinente para la aplicación del régimen de moratoria correspondiente al final del periodo de vigencia del estado de emergencia más un mes, corresponderá al final del periodo de suspensión o clausura del establecimiento más un mes, sin que este periodo pueda superar el 1 de septiembre de 2020 (*fecha límite*).

Ejemplo: Un establecimiento comercial abierto al público con una superficie de venta de más de 400 m² situado en el área metropolitana de Lisboa, cuya actividad permanece suspendida en virtud del párrafo n.º 2 del artículo 5.º de la **Resolución del Consejo de Ministros n.º 40-A/2020** podrá —asumiendo que tal suspensión cese el día 4 de junio— beneficiarse de la aplicación de la moratoria respecto de los meses de abril, mayo, junio y julio. En esta hipótesis, la regularización de las cantidades diferidas deberá comenzar en agosto de 2020.

> Periodo de regularización

La **Ley n.º 17/2020** aclara que el periodo de regularización de las cantidades aplazadas en virtud del régimen de moratoria deberá comenzar el 1 de septiembre de 2020 o, **de ser anterior**, a partir de la segunda renta mensual pagadera tras el fin de la suspensión o cierre del establecimiento comercial o de prestación de servicios (como se ilustra en el ejemplo anterior).

En cualquier caso, la Ley aclara que el periodo de regularización no podrá superar el mes de junio de 2021. Esto significa que, por ejemplo, en caso de que la suspensión de la actividad del arrendatario no cese hasta junio de 2020, este tendrá que regularizar las cantidades aplazadas en 11 meses, a partir de agosto de 2020 (es decir, con el pago de la segunda renta mensual que se adeude después de finalizar la suspensión).

En estos casos, por tanto, se elimina la norma de regularización de las cantidades aplazadas durante 12 meses, que sigue siendo plenamente aplicable en las situaciones en que la suspensión o cierre haya terminado con el fin del estado de emergencia.

En cuanto al importe de cada cuota mensual pagadera por el arrendatario, la Ley determina que dicho importe debe corresponder a la distribución de la suma total adeudada entre el número de meses en que debe ser liquidada.



> **Arrendamientos de viviendas y arrendamientos por entidades públicas**

A diferencia de los arrendamientos no residenciales, la **Ley n.º 17/2020** no amplió el periodo en que podrá aplicarse el régimen de moratoria a los arrendamientos de viviendas. Dicho de otro modo, los arrendatarios de viviendas solo podrán beneficiarse de la moratoria en relación con las rentas pagaderas en abril, mayo y junio, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en la Ley.

No obstante, el legislador ha ampliado el régimen de apoyo financiero que concederá el Instituto portugués de Vivienda y Rehabilitación Urbana, I.P. a los arrendatarios y propietarios de viviendas, y ahora se incluyen las rentas pagaderas hasta el 1 de septiembre de 2020.

Se aplicó una prórroga similar en el contexto de los contratos de arrendamiento en los que la propiedad es una entidad pública, que —de esta manera— podrá brindar ayudas a los respectivos arrendatarios (incluidas suspensiones, reducciones o exenciones del alquiler) en relación con las rentas pagaderas hasta el 1 de septiembre de 2020.

Además de las modificaciones introducidas por la **Ley n.º 17/2020**, también es importante destacar la **Orden Ministerial n.º 91/2020, de 14 de abril**, y el **Reglamento del Programa de Apoyo Excepcional al Arrendamiento de Viviendas, de 14 de abril**, que aplican la moratoria en el contexto de los arrendamientos de viviendas y que, como resultado de las modificaciones introducidas en el régimen de moratoria, podrán sufrir ligeras alteraciones en los próximos días.

II - Efectos en la terminación de los contratos de arrendamiento

La **Ley n.º 1-A/2020, de 19 de marzo**, estableció un conjunto de medidas con repercusiones en la denuncia, la oposición a la renovación, la revocación, la caducidad y otras formas de terminación de los contratos de arrendamiento de viviendas y de inmuebles no residenciales, así como en los procedimientos de desahucio, a fin de salvaguardar la posición de los arrendatarios. Este texto legal fue modificado primero por la **Ley n.º 4-A/2020, de 6 de abril**, y luego por las **Leyes n.º 14/2020 y 16/2020, de 9 y 29 de mayo**, respectivamente.

En esencia, se desprende de la **Ley n.º 14/2020** que, **hasta el 30 de septiembre de 2020, permanecerán suspendidos:**



CUATRE CASAS

- Los efectos de las denuncias realizadas por los propietarios respecto de contratos de arrendamiento de vivienda e inmuebles no residenciales;
- La caducidad de los contratos de arrendamiento de viviendas e inmuebles no residenciales, salvo que el arrendatario no se oponga a la respectiva terminación;
- Los efectos de los acuerdos de revocación de los contratos de arrendamiento de vivienda e inmuebles no residenciales;
- Los efectos de las oposiciones a la renovación de contratos de arrendamiento de vivienda e inmuebles no residenciales por parte de los propietarios;
- El plazo indicado en el artículo 1053.º del Código Civil portugués a efectos de desocupación del activo arrendado si el plazo finaliza desde la entrada en vigor de la Ley n.º 1-A/2020, de 19 de marzo, y el 30 de septiembre de 2020;
- La ejecución hipotecaria de los bienes inmuebles que constituyan la vivienda propia y permanente del ejecutado.

También se desprende de esta ley que el cierre de locales y establecimientos, en virtud de una disposición legal o una medida administrativa aprobada en el contexto de la pandemia, **no podrá invocarse como motivo de resolución, denuncia u otra forma de extinción de los contratos de arrendamiento** u otras formas contractuales de explotación de inmuebles, **ni podrá justificar la obligación de desocupar los inmuebles** en los que estén instalados.

Por último, cabe destacar que la **Ley n.º 16/2020** establece que **continúan suspendidas** 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. Se aplica una suspensión similar a los plazos de caducidad y prescripción de esas acciones. Para obtener más información al respecto, consulte nuestra *Newsletter* COVID-19: Final de la suspensión de los plazos judiciales y administrativos, que puede leer [aquí](#).

III - Medidas excepcionales y temporales relativas al sector del turismo

Según lo mencionado anteriormente, el **Decreto-Ley n.º 17/2020, de 23 de abril**, establece un conjunto de medidas excepcionales y temporales relativas al sector del turismo. En particular, esta ley —que entró en vigor el pasado 24 de abril— regula el impacto de la pandemia en lo que respecta a: *(i)* los viajes organizados por las agencias de viajes y turismo; *(ii)* la cancelación de las reservas en establecimientos turísticos y establecimientos de alojamiento local; y *(iii)* las



relaciones entre las agencias de viajes y turismo u operadores de animación turística con los establecimientos turísticos o los establecimientos de alojamiento local.

> **Viajes organizados por agencias de viajes y turismo**

Los viajes organizados por las agencias de viajes y turismo, cuya fecha de realización tuviera lugar entre el 13 de marzo y el 30 de septiembre de 2020 y que no se realizaran o se cancelaran debido a la pandemia, otorgan —de manera excepcional y temporal— a los viajeros el derecho a elegir:

- i. la emisión de un vale equivalente al pago realizado, válido hasta el 31 de diciembre de 2021; o
- ii. la reprogramación del viaje hasta el 31 de diciembre de 2021.

Tanto la no utilización del vale como el hecho de no reprogramarlo antes del 31 de diciembre de 2021 dan derecho a los viajeros a un reembolso de la cantidad abonada.

En el caso de viajes de fin de curso o similares, previstos y prohibidos por el artículo 11.º del **Decreto-Ley n.º 10-A/2020, de 13 de marzo**, los viajeros también podrán optar por cualquiera de las modalidades previstas en el **Decreto-Ley n.º 17/2020**.

El incumplimiento por parte de las agencias de viajes y turismo de las medidas anteriores permite a los viajeros activar el respectivo fondo de garantía, en los términos previstos en el **Decreto-Ley n.º 17/2018, de 8 de marzo**, que establece el Régimen de Acceso y Ejercicio de la Actividad de las Agencias de Viajes y Turismo.

Por otra parte, el **Decreto-Ley n.º 17/2020** aclara que los medios de reacción a disposición de los viajeros están previstos para cumplir las disposiciones de los artículos 25 y 27 del mencionado **Decreto-Ley n.º 17/2018**. Así pues, parece resultar que las normas de la mencionada ley —que prevén la posibilidad de que el viajero o la agencia de viajes y turismo rescinda su contrato en caso de circunstancias inevitables y excepcionales— no serán de aplicación al actual contexto excepcional causado por la pandemia, que se regirá, en este momento, única y exclusivamente por las disposiciones del **Decreto-Ley n.º 17/2020**.

Por último, cabe señalar que el legislador estableció que los viajeros que estén desempleados podrán, hasta el **30 de septiembre de 2020**, solicitar el reembolso de la totalidad de la suma abonada en la programación de su viaje.



CUATRECASAS

> **Cancelación de reservas en establecimientos turísticos y establecimientos de alojamiento local**

Las reservas de servicios de alojamiento en establecimientos turísticos y establecimientos de alojamiento local, efectuadas directamente por los huéspedes, en persona o a distancia, para el periodo comprendido entre el 13 de marzo de 2020 y el 30 de septiembre de 2020, que no se realicen o se cancelen debido a un acontecimiento relacionado con: (i) la declaración del estado de emergencia decretado en el país de origen o en Portugal; o (ii) el cierre de las fronteras debido a la pandemia, otorgan a los huéspedes el derecho a elegir:

- i. la emisión de un vale equivalente al pago realizado, válido hasta el 31 de diciembre de 2021;
- ii. la reprogramación de la reserva del servicio de alojamiento hasta el 31 de diciembre de 2021, mediante acuerdo entre el huésped y el centro turístico o el establecimiento de alojamiento local.

De nuevo, tanto la no utilización del vale como el hecho de no reprogramarlo antes del 31 de diciembre de 2021 dan derecho a los viajeros a un reembolso de la cantidad abonada.

Aquí también, los huéspedes que estén desempleados pueden, **hasta el 30 de septiembre de 2020**, solicitar el reembolso de la cantidad total satisfecha.

Por otra parte, si los huéspedes optan por la reprogramación, debe tenerse en cuenta que, si dicha reprogramación es para una fecha en que la tarifa aplicable es inferior al valor de la reserva inicial, la diferencia debe ser utilizada por los huéspedes en otros servicios del establecimiento turístico o del establecimiento de alojamiento local y no les será devuelta en caso de no utilizarla.

Por último, cabe señalar que las soluciones descritas anteriormente **no se aplican a las reservas reembolsables**, que siguen rigiéndose por las normas relativas a la cancelación de los establecimientos turísticos y los establecimientos de alojamiento local.

> **Relaciones entre las agencias de viajes y turismo u operadores de animación turística y los establecimientos turísticos y establecimientos de alojamiento local**

También se establece en el **Decreto-Ley n.º 17/2020** que las reservas (no reembolsables) de servicios de alojamiento en establecimientos turísticos y establecimientos de alojamiento local que hayan sido efectuadas por agencias de viajes y turismo u operadores de animación turística para el periodo comprendido entre el 13 de marzo de 2020 y el 30 de septiembre de 2020, y que no se realicen o se cancelen debido a



CUATRECASAS

un acontecimiento relacionado con: (i) la declaración del estado de emergencia decretado en el país de origen o en Portugal; o (ii) el cierre de las fronteras debido a la pandemia, otorgan a esos operadores un derecho de crédito correspondiente al valor no utilizado.

El crédito en cuestión podrá utilizarse para la liquidación de los gastos con cualquier otra reserva de servicios en el mismo establecimiento turístico o establecimiento de alojamiento local, en una fecha establecida por la agencia o el operador, y con sujeción a su disponibilidad, hasta el 31 de diciembre de 2021.

Si no hay disponibilidad para varias fechas solicitadas por la agencia o el operador antes del 31 de diciembre de 2021, o si no pueden hacer una nueva reserva para el servicio de alojamiento hasta esa fecha, tendrán derecho a la devolución del importe del crédito.

Se hace hincapié en que la solución detallada anteriormente no es aplicable cuando se trate de reservas reembolsables.



Contactos

Cuatrecasas, Gonçalves Pereira & Associados,

Sociedade de Advogados, SP, RL

Sociedade profissional de responsabilidade 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 web 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.