

El Congreso Inmobiliario de Lefebvre analiza el impacto del COVID-19 en el sector, ahora y en el futuro

Durante el Congreso, los profesionales han conocido de primera mano el análisis experto de temas de gran calado en el sector del Real Estate y arrendamientos, como son los requisitos de la cláusula «rebus sic stantibus» en la jurisprudencia del TS, el efecto fiscal de reducciones, exoneraciones y moratorias de la renta o las consecuencias de la pandemia en los arrendamientos de locales

Lefebvre, compañía líder en información jurídica, ha clausurado esta mañana el Congreso Inmobiliario (Real Estate- Arrendamientos- Fiscal), en el que los mejores expertos han analizado el impacto del COVID-19 sobre las reglas que rigen el sector inmobiliario, ahora y en el futuro. El encuentro, en formato virtual e interactivo, ha estado coordinado por Segismundo Álvarez, notario y doctor en Derecho y ha sido de enorme interés para empresas inmobiliarias, arrendadores, arrendatarios, abogados, economistas, notarios, gestores, asesores y agentes de la propiedad inmobiliaria (API).

Contratos inmobiliarios, fuerza mayor y cláusula «rebus sic stantibus»

De acuerdo con los últimos pronunciamientos del Tribunal Supremo sobre la aplicación de la cláusula «rebus sic stantibus», los supuestos de la pandemia entrarían en la vía del artículo 1.105 del Código Civil de fuerza mayor, por la que no se puede responder sobre sucesos que no pudieran preverse o que fueran inevitables.

Sobre este tema se pronunciaban Ignacio Sancho Gargallo, magistrado de la Sala 1ª del Tribunal Supremo; José Ramón García Vicente, catedrático de Derecho Civil en la Universidad de Salamanca, y Segismundo Álvarez, coordinador del Congreso Inmobiliario de Lefebvre, notario de Madrid y doctor en Derecho. Álvarez ofrecía como alternativa a esta situación la posibilidad de que en caso de que “no se pueda ejecutar el contrato, deberá comunicarse y, si fuera posible, ofrecer el cumplimiento, con aplazamientos u otras modificaciones de las condiciones, ya que las normas que se han dictado son normas mínimas que hacen un análisis de la situación extraordinaria provocada por la pandemia, por lo que, se plantea un efecto temporal hacia los contratos”.

Protección de la vivienda y efecto sobre hipotecas y arrendamientos

Los expertos Carolina Roca Vicepresidenta de ASPRIMA, Ana María Álvarez de Yraola, magistrada del Juzgado de 1ª instancia nº 37 de Madrid; Javier Rodríguez Pellitero, secretario general de la Asociación Española de Banca (AEB), y Jaime Sol, socio de EY Sectores, han abordado distintos aspectos sobre la protección de la vivienda de los efectos de la pandemia. Si los inquilinos se han podido acoger a una prórroga extraordinaria para sus contratos de alquiler, según el Real Decreto-ley de 31 de marzo, hay que subrayar que siempre se trata de casos de vulnerabilidad económica. Al respecto, la magistrada Ana María Álvarez de Yraola “ha aclarado que para esta situación se deben coincidir como requisitos la pérdida de ingresos de la unidad familiar y la equiparación de la renta más suministros al 35% de los ingresos netos de todos los miembros de la unidad familiar. El objetivo es ayudar a aquellas personas vulnerables afectadas por el Covid-19 con ingresos bajos a lo que acota la

suspensión de la ley”.

Los arrendamientos de locales de negocio o de industrias

En esta sesión, en la que han intervenido Iván Azinovic, socio de EY Real Estate; Matilde Cuenca Casas, catedrática de Derecho Civil de la Universidad Complutense de Madrid; Natalia Hermoso de Mena, letrada de la Administración de Justicia, y Fernando Lacadena, presidente de ASIPA se ha puesto de manifiesto que uno de los mayores impactos de la pandemia está en los contratos de alquiler. Ha sido, Iván Azinovic quien ha subrayado que “el motivo está en la falta de previsión a la hora de celebrar el contrato y en el hecho de que los efectos jurídicos son inevitables, dado que se trata de contratos celebrados antes de la pandemia”. Aunque Fernando Lacadena afirma que “existe un nivel de consenso superior al 80-85% entre propietarios y arrendatarios”, y Natalia Hermoso de Mena asegura que “los problemas procesales serán innumerables y vendrán después de la moratoria”.

Fiscalidad y Covid-19

Fulgencio García, Socio Tributación Indirecta de EY ,Manuel de Miguel Monterrubio, Inspector de Hacienda (Subdirección general de Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas, Dirección General de Tributos, AEAT); Chony Martín de Vicente, CFO de Árima Socimi, y Javier Seijo Pérez, socio de EY Real Estate Fiscal, han tratado en esta mesa redonda los aspectos fiscales de las reducciones, exoneraciones y moratorias del pago de la renta, así como de las donaciones y prestaciones de servicios gratuitas.

En el Memento Arrendamiento de Inmuebles de Lefebvre, se encuentra el análisis de las distintas formas de arrendamiento reguladas en el ordenamiento, el régimen de los alquileres turísticos que desarrollan las distintas comunidades autónomas y las novedades normativas, doctrinales y jurisprudenciales que afectan a los arrendamientos.

La firma EY Abogados ha patrocinado el evento, que ha contado además con la colaboración de ASIPA, ASPRIMA, el portal Idealista, el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas y Agora News.

Datos de contacto:

Autor

91 411 58 68

Nota de prensa publicada en: [Madrid](#)

Categorías: [Nacional](#) [Derecho Inmobiliaria](#) [Finanzas](#) [Construcción](#) y [Materiales](#)

NotasdePrensa

<https://www.notasdeprensa.es>