

“Legal Status” en España

30 ABR 20

- 1) Concursal
- 2) Protección de Datos
- 3) Inmobiliario



1. Concursal

Concursal

El día 29 de abril se ha publicado en el Boletín Oficial del Estado el Real Decreto Ley 16/2020 que regula diversas cuestiones novedosas en materia concursal. De las mismas destacamos tres cuestiones que consideramos que resumen el efecto más práctico de la nueva normativa:

1. El reconvenio

Dado que es probable que muchas empresas y empresarios que estuvieran cumpliendo un convenio aprobado en concurso tengan dificultades o no puedan cumplir con dicho convenio, se impulsa la posibilidad de que se renegocien los pactos mediante una propuesta de modificación de convenio, también llamado reconvenio. Para facilitararlo, la norma regula que hasta el 14 de marzo de 2021 el juez no admitirá solicitudes de liquidación presentadas por acreedores por incumplimiento de convenio y el concursado no estará obligado a presentar solicitud de liquidación por incumplimiento, aunque sí estará obligado, si no puede cumplir el convenio, a comunicar al juez la propuesta de modificación de convenio.

La aprobación del reconvenio requiere las mismas mayorías que el convenio ordinario.

2. Incentivo a la negociación extrajudicial previa al concurso

Se intenta promover que haya negociaciones extrajudiciales previas al concurso. Para ello se establece que el deudor en estado de insolvencia no está obligado a presentar concurso hasta el 31 de diciembre de 2020, y que no se admitirán los concursos necesarios hasta esa fecha. A este respecto, se regula que si hay un concurso necesario de un deudor, presentado por un acreedor, y posteriormente pero antes del 31 de diciembre de 2020, el propio deudor presenta concurso voluntario, prevalece éste. Con ello se pretende desincentivar que los acreedores presenten en este periodo el concurso necesario de sus deudores, porque es probable que con ello no obtengan ningún beneficio, y ello redundaría evidentemente en que se favorezca la negociación extrajudicial.

3. Incentivos a préstamos al concursado provenientes de familiares o socios

Se favorece que los familiares y socios del deudor le den préstamos o paguen sus deudas. A tal efecto, se establece que, si un deudor es declarado en concurso dentro de los dos años siguientes a la declaración del estado de alarma, es decir hasta el 14 de marzo de 2022, los préstamos o pagos de deudas a su favor que le hayan podido hacer las personas especialmente relacionadas, serán calificados como crédito ordinario, siempre que esos préstamos o pagos sean posteriores a la declaración del estado de alarma, es decir posterior al 14 de marzo de 2020. Habitualmente esos préstamos y pagos eran calificados como crédito subordinado.

Además de las tres cuestiones explicadas, el Real Decreto Ley regula otros puntos más técnicos que pretenden agilizar el procedimiento concursal.

Antoni Faixó, Of Counsel

2. Protección de Datos

Protección de Datos

La Agencia Española de Protección de Datos (“AEPD”) nos recuerda que durante el estado de alarma se deben tener en cuenta aspectos relevantes en materia de protección de datos personales:

- 1.** Debido a la actual crisis sanitaria derivada de la extensión del COVID-19 se están desarrollando iniciativas que implican el tratamiento de datos personales y en especial, de datos considerados sensibles como aquellos referidos a la salud. Las circunstancias actuales no deben propiciar que los derechos fundamentales referidos a la protección de datos queden suspendidos ni tampoco que la normativa actual pueda suponer un obstáculo o límite a las iniciativas adoptadas por las autoridades competentes en la lucha contra la pandemia. Afortunadamente, la normativa vigente prevé soluciones que permiten compatibilizar el uso legítimo de determinados datos con las medidas para garantizar eficazmente el bien común. En este sentido el Reglamento General de Protección de Datos, determina como base jurídica para un tratamiento lícito de datos personales, las misiones realizadas en interés público en base al artículo 6.1.e), o la necesidad de atender a intereses vitales del interesado u otras personas físicas en base al artículo 6.1.d) como por ejemplo cuando el tratamiento es necesario para fines humanitarios, incluido el control de pandemias y de su propagación.

En materia de riesgo de transmisión de enfermedades, epidemias y crisis sanitarias, se ha otorgado a las autoridades sanitarias de las distintas administraciones públicas, las competencias para adoptar medidas sanitarias de urgencia o necesidad, por lo que serán éstas y los responsables de tratamientos bajo sus instrucciones, quienes puedan tratar los datos personales sobre la mencionada base legal y finalidad de tratamiento. No obstante, vale la pena recordar que este tratamiento de datos personales de categoría especial no debe dar lugar a que terceros, como empresarios, compañías de seguros o entidades bancarias, actuando en colaboración con las autoridades sanitarias, traten nuestros datos personales con otras finalidades.

- 2.** La AEPD advierte que actualmente han proliferado páginas web y aplicaciones móviles que ofrecen ayudas y servicios para autoevaluar y aconsejar en relación con el coronavirus, no obstante, algunas de éstas no ofrecen a los usuarios la información exigible para identificar a los responsables del tratamiento, ni las finalidades del mismo para tratarse dichos datos personales, e incluso en alguna ocasión se suplanta al Ministerio de Sanidad.
- 3.** En lo que respecta a la geolocalización de los dispositivos móviles de personas que han dado positivo en coronavirus, podrán facilitarse datos agregados a las autoridades sanitarias que permita determinar el movimiento de las personas durante el estado de alarma, a fin de conocer

la concentración de dispositivos en una determinada ubicación o conocer los llamados “mapas de calor” que permiten configurar las zonas de mayor o menos riesgo.

Además, las autoridades competentes podrán solicitar a un operador móvil “información individualizada” específica de un ciudadano, siempre tras realizar un juicio de proporcionalidad entre la privacidad del ciudadano y la situación epidémica y sanitaria y el interés público derivado.

Efectos derivados del estado de alarma en las diferentes Oficinas de Propiedad Intelectual:

1. Tras la publicación del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo de 2020 (“RD”) mediante el cual se decreta el estado de alarma en España, la Oficina Española de Patentes y Marcas (“OEPM”) publicó una resolución de fecha 16 de marzo de 2020, con el fin de precisar las medidas adoptadas por el RD. En virtud de dicha resolución se anuncia que salvo que haya consentimiento expreso del interesado, los procedimientos administrativos quedan suspendidos e interrumpidos. De esta forma los plazos establecidos en notificaciones y comunicaciones de la OEPM no serán de aplicación mientras permanezca vigente el estado de alarma. Sin embargo, los usuarios podrán, si así lo desean, utilizar los servicios electrónicos de la OEPM.

Asimismo, la OEPM ha manifestado que continúa prestando sus servicios y permanece activo el servicio de admisión a trámite de todo tipo de procedimientos (solicitud de registro de marcas, patentes, diseños y modelos de utilidad, presentación de oposiciones, contestación a suspensos), así como de todas aquellas otras gestiones que puedan llevarse a cabo ante la OEPM de forma telemática.

2. La Oficina de Propiedad Intelectual de la Unión Europea (“EUIPO”), mediante Decisión número EX-20-3, extiende los plazos que expiren entre el 9 de marzo y el 30 abril de 2020 inclusive, hasta el próximo 1 de mayo de 2020, en la práctica los plazos se extenderán hasta el siguiente día hábil, esto es, el 4 de mayo de 2020.

La extensión de plazos afecta a distintas actuaciones, entre ellas: pago de tasas, derechos de prioridad, prioridad de exposición de una marca de la UE, plazo de oposición, pago de tasas de procedimientos de oposición, solicitud de renovaciones. No será necesario que los interesados soliciten la aplicación de dicha extensión ya que la misma opera de forma automática. No obstante, lo anterior, la EUIPO continúa funcionando con normalidad, de esta forma los interesados pueden continuar gestionando aquellas tramitaciones que estimen oportunas.

- 3.** La Oficina Europea de Patentes (“**EPO**”) ha publicado un aviso el pasado 16 de abril de 2020, mediante el cual se prorroga la extensión de los plazos a partir de 15 de marzo de 2020, hasta el próximo 4 de mayo de 2020 para las solicitudes de patente europea y las solicitudes PCT tramitadas ante la EPO. En este sentido, la EPO indica que no descarta extender los plazos más allá del 4 de mayo de 2020 si las perturbaciones se dilatan más allá de esa fecha en Alemania, donde la EPO tiene su sede principal.

- 4.** La Organización Mundial de la Propiedad Intelectual (“**OMPI**”), continúa con sus operaciones en el marco del Sistema de Madrid para el registro internacional de marcas. Además, a fin de asegurar a todos los interesados los recursos disponibles contra el incumplimiento de plazos para el envío de comunicaciones a la Oficina Internacional de la OMPI, por los usuarios del Sistema de Madrid, se establece que dichas comunicaciones deberán efectuarse y se entenderán realizadas en plazo, siempre que se realicen dentro de los cinco días siguientes desde que se haya recuperado el acceso a los servicios postales o de distribución o comunicación electrónica, pero como máximo, dentro de los 6 meses siguientes a la fecha de vencimiento del plazo correspondiente.

Florencia Arrébola, Asociado Senior

3. Inmobiliario

Inmobiliario

Finalmente llega el **Real Decreto-ley 15/2020 ("RD")**, mediante el cual se aprueban medidas que regulan las ayudas a los arrendamientos para aquellas pymes y autónomos que actualmente estén atravesando las consecuencias económicas del COVID -19.

EL RD establece una moratoria obligatoria para los arrendadores que sean **empresas o entidades públicas de vivienda, o grandes tenedores** (es decir, la persona física o jurídica que sea titular de más de 10 inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m²), siempre que el arrendatario solicite la misma en el plazo de un mes a contar desde la entrada en vigor del RD, esto es, a partir del 23 de abril de 2020 y siempre que no se hubiera alcanzado un acuerdo de una moratoria o reducción de la renta entre las partes previamente.

La moratoria afectará al período de tiempo que permanezca en vigor el estado de alarma, no pudiendo superar en ningún caso, los cuatro meses. La medida consiste en un **aplazamiento de las rentas, mediante el fraccionamiento de las cuotas en un plazo de 2 años**, que se contarán a partir del momento en que finalice el estado de alarma, o a partir de la finalización del plazo de los cuatro meses antes citado, y siempre que el contrato se encuentre vigente. La moratoria no podrá devengar intereses ni será posible aplicar penalizaciones.

En el caso que el arrendador no sea una empresa o entidad pública de vivienda, o un gran tenedor, el arrendatario **podrá solicitar** al arrendador el aplazamiento temporal y extraordinario del pago de la renta, siempre que dicho aplazamiento o una rebaja de la renta no haya sido acordado con anterioridad. La diferencia en este caso es que el arrendador que no sea una empresa o entidad pública de vivienda, **no tendrá obligación de aceptar** la solicitud del arrendatario.

En cuanto a los **requisitos** que deben cumplir los autónomos y pymes para poder beneficiarse de esta medida, el RD establece los siguientes:

- i. En el caso de entidades mercantiles, estas no podrán superar los límites indicados por el artículo 257.1 de la Ley de Sociedades de Capital, esto es: aquellas sociedades que durante dos ejercicios consecutivos reúnan, a la fecha de cierre de cada uno de ellos, al menos dos de las circunstancias siguientes:
 - Que el total de las partidas del activo no supere los cuatro millones de euros.
 - Que el importe neto de su cifra anual de negocios no supere los ocho millones de euros.
 - Que el número medio de trabajadores empleados durante el ejercicio no sea superior a cincuenta.

En el caso de un autónomo, deberá estar afiliado y en situación de alta, en la fecha de la declaración del estado de alarma, en el Régimen Especial de la Seguridad Social de los Trabajadores por Cuenta Propia o Autónomos o en el Régimen Especial de la Seguridad Social de los Trabajadores del Mar o, en su caso, en una de las Mutualidades sustitutorias del RETA.

- ii. La actividad de la pyme o el autónomo deber haber quedado suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto 463/2020, mediante el cual se acuerda el estado de alarma, o por órdenes dictadas por otras Autoridades competentes, en virtud del referido real decreto.
- iii. En el supuesto que la actividad de la pyme o el autónomo no se haya visto directamente suspendida, se deberá acreditar la reducción de su facturación del mes natural anterior al que se solicita el aplazamiento en, al menos, un 75 por ciento, en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior.

En conclusión, el RD permite aliviar las consecuencias económicas que afectan a los empresarios y autónomos, en relación con los arrendamientos en los cuales el arrendador es considerado “gran tenedor”, pero deja a la libre voluntad de los pequeños arrendadores (no considerados “gran tenedor”) la facultad de proporcionar medidas de apoyo a pymes y autónomos.

Área Inmobiliario

