

Madrid, 30 de marzo de 2020

Estimados colaboradores,

Con motivo del Estado de Alarma decretado por el Gobierno de España el pasado 14 de marzo de 2020 mediante Real Decreto 463/2020 adoptando ciertas medidas que se han ampliado a posteriori mediante Real Decreto Ley 8/2020 de 17 de marzo, y por Real Decreto Ley 10/2020 de 29 de marzo de 2020 que obliga a la paralización de las actividades no esenciales, se pueden prever situaciones de retrasos importantes en la ejecución de los programas inmobiliarios. Las posibles consecuencias podrían resumirse en:

1. Demora en la finalización de las promociones inmobiliarias por fuerza mayor como consecuencia del RD 463/2020:
  - » Falta de suministros y materiales
  - » Cierre de obra por contagio de trabajadores (COVID -19)
  - » Cierre de obra por orden de Ayuntamientos
  - » Falta de licencias administrativas (de obra, de primera ocupación, etc.)
2. Demora en la finalización de las promociones inmobiliarias por crisis económica sobrevenida (suspensión de pagos):
  - » Falta de liquidez en las promotoras – constructoras
  - » Impagos de certificaciones
  - » Abandono de obras por subcontratistas
  - » Declaración de concurso de acreedores
3. Incumplimientos contractuales de compraventa de viviendas, modificación de elemento esencial del contrato (plazos de entrega).
4. Rescisión de contratos de compraventa por compradores por no aceptar prórrogas.

Con el objetivo de apoyar al sector en este periodo complejo que estamos viviendo, desde Asefa Seguros recomendamos una serie de medidas que deberían tomarse en el ámbito de las pólizas de Seguro de Afianzamiento de Cantidades a Cuenta, para mitigar las posibles reclamaciones que pudieran recibirse a futuro:

- A) Es importante que el Tomador del seguro de afianzamiento documente debidamente cualquier incidencia que pudiera surgir en el desarrollo de las obras a consecuencia de la crisis del COVID-19 desde que se decretó de Estado de Alarma hasta su finalización. El objeto de esta acción es recabar pruebas fehacientes de la situación de fuerza mayor a la que se han visto sometidos y con el objetivo de compartir con su aseguradora o avalista los siguientes aspectos:
- » Libro de obras perfectamente cumplimentado (estado de las obras y de cualquier incidencia).
  - » Asumiendo que los posibles retrasos en los que se pudiera incurrir escapan al control del promotor, por ser cuestiones imprevisibles e inevitables, entendemos que sería muy aconsejable que cualquier incidencia que pudiera producirse (falta de asistencia de personal propio o subcontratado a la obra, paralizaciones de obras, falta de suministro de materiales, falta de otorgamiento de licencias, o cualquier otra circunstancia), tendría que quedar debidamente justificada y documentada, bien sea a través del archivo o documento que pudieran recibir de cualquier interviniente en la obra poniendo de manifiesto cualquier circunstancias, o bien a través de cualquier comunicación que por su parte sea remitida a los distintos intervinientes (poniendo de manifiesto lo antedicho). Dicha documentación podría ser imprescindible para defender la no responsabilidad de la empresa promotora, ante eventuales reclamaciones de incumplimientos en la entrega de las viviendas en los plazos acordados.
- B) Que el Tomador del seguro remita una comunicación a todos los compradores de las viviendas, en la que se enfatice el esfuerzo por evitar cualquier incidencia en el desarrollo de las obras, no obstante trasladar que se trataría de una cuestión ajena al promotor y de fuerza mayor el posible retraso en la entrega de las viviendas y la necesidad de prorrogar los contratos (ANEXO 1).

Esta última acción debe valorarse por el riesgo de crear una situación de pánico indeseada o de crear oportunidades de resolver los contratos antes de tiempo. Se recomienda especialmente el envío de esta carta a todos los compradores que en sus contratos de compraventa se contemple una cláusula de fuerza mayor.

Por otro lado, la norma "Rebus Sic Stantibus" permite la revisión de los contratos y obligaciones por alteración sustancial de las circunstancias, pero no siempre los Tribunales la aplican de forma unánime a los diferentes casos, y la crisis que desencadene el COVID-19 podría considerarse como un riesgo empresarial.

Confiamos en que estas recomendaciones contribuyan a paliar, al menos en parte, los perjuicios derivados de la actual crisis sanitaria en la que está inmerso el país.

Asimismo, estamos a vuestra disposición para cualquier aclaración al respecto.

Un cordial saludo,



Juan Ruiz Muñoz  
Director Comercial

