

MEDIDAS EN MATERIA DE DERECHO CIVIL POR EL COVID-19 EN AUSTRIA

Íñigo Mateo Villa

Registrador de la propiedad
imateo@registradores.org
@inigo_mateo

TITLE: *Civil Law measures by COVID-19 in Austria*

RESUMEN: Las medidas más relevantes adoptadas por la República federal de Austria en el ámbito del Derecho civil y siempre para situaciones causadas con ocasión de la pandemia del COVID-19, han sido las siguientes: en cuanto a los (i) contratos de alquiler sobre viviendas: limitar los efectos jurídicos por el retraso en el pago de las rentas y prorrogar los contratos de duración determinada; en cuanto al (ii) pago de deudas en general: limitar los intereses de demora así como excluir los gastos de ejecución y el cumplimiento de las penas convencionales; finalmente, en cuanto a los (iii) créditos al consumo: aplazar la fecha de vencimiento de los pagos

ABSTRACT: *The most relevant measures adopted by the Federal Republic of Austria in the field of civil law for situations caused by the COVID-19 pandemic are the following: regarding (i) rental contracts on housing: limiting the effects legal for the delay in the payment of the rents and to extend the contracts of determined duration; Regarding (ii) payment of debts in general: limit default interest as well as exclude execution costs and compliance with conventional penalties; finally, regarding (iii) consumer loans: postpone the due date of payments.*

PALABRAS CLAVE: Austria, Derecho civil, COVID-19, contratos de alquiler, vivienda, cumplimiento de obligaciones, créditos al consumo

KEYWORDS: Austria, Civil law, COVID-19, rental contracts, housing, fulfillment of obligations, consumer credit

SUMARIO: 1. INTRODUCCIÓN. 2. LIMITACIÓN DE LAS CONSECUENCIAS JURÍDICAS POR EL RETRASO EN EL PAGO DE LAS RENTAS DE LOS CONTRATOS DE ALQUILER DE VIVIENDAS; §1 DEL ART. 37 DE LA LEY 4 COVID-19. 3. APLAZAMIENTO DE LA FECHA DE VENCIMIENTO DE LOS PAGOS EN LOS CONTRATOS DE PRÉSTAMO; §2 DEL ART. 37 DE LA LEY 4 COVID-19. 4. LIMITACIÓN DE LOS INTERESES DE MORA Y EXCLUSIÓN DE LOS GASTOS DE EJECUCIÓN; § 3 DEL ART. 37 DE LA LEY 4 COVID-19. 5. EXCLUSIÓN DE LAS PENAS CONVENCIONALES § 4 DEL ART. 37 DE LA LEY 4 COVID-19. 6. PRÓRROGA DE LOS CONTRATOS DE ALQUILER DE VIVIENDAS DE DURACIÓN DETERMINADA §5 DEL ART. 37 DE LA LEY 4 COVID-19.

1. INTRODUCCIÓN

En Austria se han aprobado cinco leyes ómnibus en relación con el COVID-19 además de varios reglamentos¹. En lo que aquí interesa, las leyes COVID-19 (COVID-19 Gesetz),

¹ <https://www.bmdw.gv.at/Themen/International/covid-19/Gesetze-und-Verordnungen.html> (consulta 4 mayo 2020).

2., 3., 4. y 5. fueron aprobadas, respectivamente, el 15 y 21 de marzo y, por último, el 4 de abril (las tres últimas). De ellas interesa la sección primera del artículo 37 de la cuarta ley, regulador de las «Cuestiones de Derecho civil» y que es complemento de las medidas, también civiles (de derecho procesal y concursal) adoptadas en el artículo 21 de la segunda ley. A continuación, se ofrece traducida la dicha sección primera del artículo 37 de la cuarta ley:²

2. LIMITACIÓN DE LAS CONSECUENCIAS JURÍDICAS POR EL RETRASO EN EL PAGO DE LAS RENTAS DE LOS CONTRATOS DE ALQUILER DE VIVIENDAS; §1 DEL ART. 37 DE LA LEY 4 COVID-19

«Si el inquilino de una vivienda no pagara total o parcialmente la renta del alquiler debida en el período comprendido entre el 01 de abril de 2020 y el 30 de junio de 2020 por haber quedado su capacidad económica mermada considerablemente a consecuencia de la pandemia del COVID 19, el propietario no podrá resolver el contrato ni exigir su terminación en virtud del artículo 1.118 del Código Civil amparándose únicamente en este retraso del pago. El propietario no podrá reclamar judicialmente las cantidades atrasadas hasta después del 31 de diciembre de 2020 pero sí compensarlas con la fianza que le hubiera entregado el inquilino».³

3. APLAZAMIENTO DE LA FECHA DE VENCIMIENTO DE LOS PAGOS EN LOS CONTRATOS DE PRÉSTAMO; §2 DEL ART. 37 DE LA LEY 4 COVID-19

² La segunda de las leyes regula en su artículo 21.I (§§ 01-08) medidas procesales civiles, especialmente en orden a la suspensión de plazos procesales y de las actuaciones judiciales y su artículo 22 modifica la ordenanza sobre concurso (RGrBl. N^o 337/1914) incluyendo el término «pandemia» en el §69.2a (Solicitud del deudor), de manera que el artículo queda finalmente redactado como sigue: «En caso de insolvencia causada por un desastre natural (inundación, avalancha, nevada, deslizamiento de tierras, huracán, terremoto, epidemia, pandemia o desastre semejante), el plazo del apartado segundo se ampliará a 120 días»; en la tercera de las leyes se modifica el artículo 2 de la Ley de garantías (Boletín federal 296/1977) insertándose dos apartados (2^a y 2b) al §1 con el siguiente texto en lo que aquí interesa: «2a. El ministro de Hacienda, a fin de mantener la actividad comercial y salvar la falta puntual de liquidez de empresas cuyo domicilio social o establecimiento permanente radique en Austria en relación con el COVID 19, podrá igualmente asumir obligaciones de acuerdo con el párrafo primero de este artículo. Estas obligaciones sólo podrán asumirse por garantías, fianzas u otras operaciones de cobertura de la sociedad que sirvan para financiar la necesidad de capital circulante consecuencia de los efectos económicos negativos producidos por la crisis del COVID-19. La segunda línea del párrafo segundo de este artículo no será de aplicación. El ministro de Economía estará autorizado a determinar por decreto, durante un período de tres meses, el importe total de capital pendiente de pago, más los intereses y el coste de las obligaciones asumidas de acuerdo con lo aquí dispuesto. Estas obligaciones no se compensarán según lo dispuesto en el §4».

³ Artículo 1.118 del Código civil austriaco: «El propietario del inmueble puede, por su parte, resolver anticipadamente el contrato si el arrendatario abusa del inmueble; si, después de haber sido requerido de pago, se encuentra en mora por los intereses de manera que no haya satisfecho la totalidad de los pendientes al final del plazo [...]».

«(1) En los contratos de crédito al consumo celebrados antes del 15 de marzo de 2020, las reclamaciones de reembolso del acreedor por intereses o amortización que venzan entre el 01 de abril de 2020 y el 30 de junio de 2020 se aplazarán durante tres meses contados desde la fecha de vencimiento si, como consecuencia de las circunstancias excepcionales causadas por la propagación de la pandemia COVID 19, el consumidor hubiera sufrido una merma tal en sus ingresos que permita presumir que no cumplirá con su obligación. En particular, se podrá presumir el incumplimiento del prestatario si su sustento o el de sus dependientes estuviera en peligro. Mientras dure el aplazamiento, el prestatario no se hallará en mora por el impago de estos servicios; por lo tanto, durante este período no se devengarán intereses de demora. El aplazamiento prorrogará el plazo tras cuyo vencimiento ya no se puedan utilizar las garantías reales constituidas por la deuda aplazada, de modo que el prestamista tenga el mismo tiempo para ejecutar las garantías reales después de la última fecha de vencimiento de una deuda garantizada que en virtud de los acuerdos vigentes antes del aplazamiento.

(2) Durante el período mencionado en el apartado (1), el prestatario tendrá derecho a seguir realizando los pagos contractuales en las fechas de cumplimiento originalmente acordadas. Si el prestatario sigue efectuando los pagos según lo convenido contractualmente, se entenderá que el aplazamiento del apartado (1) no se ha producido».

(3) Las partes contractuales podrán pactar no aplicar lo dispuesto en el apartado (1), en particular en lo que respecta a posibles pagos parciales, ajustes de intereses y reembolsos o reescalonamiento de la deuda.

(4) Queda excluida la resolución del prestamista por falta de pago o por deterioro significativo de la situación financiera del consumidor en el caso del apartado (1) hasta que finalice el aplazamiento. No se admitirá pacto en contrario en perjuicio del consumidor.

(5) El prestamista deberá ofrecer al consumidor una negociación para alcanzar un acuerdo amistoso y sobre posibles medidas de apoyo. Podrán servirse de medios de comunicación a distancia.

(6) Si no se alcanzara un acuerdo para el período posterior al 30 de junio de 2020, la duración del contrato se prorrogará tres meses. La fecha de vencimiento de las prestaciones contractuales se alargará por este período. El prestamista facilitará al consumidor una copia del contrato que tenga en cuenta los cambios acordados en el contrato o los cambios en el contrato resultantes de la primera oración y del párrafo primero de la primera oración.

(7) Los apartados anteriores se aplicarán también a las microempresas en el sentido del apartado 3 del artículo 2 del Anexo de la Recomendación 2003/361/CE de la Comisión, de 6 de mayo de 2003, sobre la definición de microempresas, pequeñas y medianas empresas, DO L 124/36 de 20.5.2003, como prestatarias⁴, cuando el contrato de crédito se haya celebrado antes del 15 de marzo de 2020 y la empresa no pueda prestar los servicios debido a circunstancias derivadas de la pandemia de COVID 19 o cuando la empresa no pueda prestar los servicios sin poner en peligro la base económica de su negocio».⁵

4. LIMITACIÓN DE LOS INTERESES DE MORA Y EXCLUSIÓN DE LOS GASTOS DE EJECUCIÓN; § 3 DEL ART. 37 DE LA LEY 4 COVID-19

«Si, en una relación contractual nacida antes del 01 de abril de 2020, el deudor no efectúa un pago que venza en el período comprendido entre el 01 de abril de 2020 y el 30 de junio de 2020, o no lo hace en su totalidad, porque su capacidad económica se ha visto considerablemente mermada como consecuencia de la pandemia COVID 19, no pagará más que el interés legal (§1.000.1 del Código civil austriaco) por los atrasos, independientemente de los acuerdos contractuales en sentido contrario, y no estará obligado a reembolsar los gastos de la ejecución extrajudicial de la deuda o de las medidas de cobro».⁶

Conviene señalar que este precepto aparece claramente separado del de consumidores, por lo que se deduce que no es específicamente para el contrato de préstamo de consumidores, sino que resulta aplicable a toda obligación; puede argüirse, no obstante, que es una medida pensada exclusivamente para el contrato de préstamo, pero no sólo para el contrato de préstamo de consumo ya que el referido § 1.000 AGB se incardina dentro del Título vigésimo primero, referido al préstamo en general. Sin embargo, creo que puede defenderse que es un precepto general para todo tipo de contratos en que deba realizarse un pago, sea de préstamo o no, porque mientras que el § 983 AGB (primero del título vigésimo primero referido al préstamo) se refiere en sus elementos personales al prestamista y prestatario (*Darlehensgeber* y *Darlehensnehmer*, respectivamente) en el caso del precepto ahora traducido (§ 3 del artículo 37 de la Ley 4 COVID-19) , se emplea una fórmula mucho más general, así: «el

⁴ <https://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2003:124:0036:0041:es:PDF> (consulta 4 mayo 2020).

⁵ El artículo 2.3 señala que: «En la categoría de las PYME, se define a una microempresa como una empresa que ocupa a menos de 10 personas y cuyo volumen de negocios anual o cuyo balance general anual no supera los 2 millones de euros».

⁶ §1.000.1 del Código civil austriaco: «Salvo disposición legal en contrario, habiéndose pactado intereses pero no su cuantía o cuando se deban por ley, se satisfarán a un interés del cuatro por ciento anual».

deudor que deje de realizar un pago» («*Wenn [...] der Schuldner eine Zahlung [...] fällig wird*»); por añadidura, el § 988 AGB se refiere específicamente al préstamo de dinero y denomina sus elementos personales como prestamista y prestatario pero con otro término (*Kreditgeber* y *Kreditnehmer*) sin que cambie esta denominación en ningún momento del articulado; por último, y el argumento más relevante a la hora de entender que el § 3 del art. 37 es aplicable a toda relación contractual es que la literalidad del propio § 1.000 AGB ya no se refiere al prestamista (*Darlehensgeber* y *Kreditgeber*) sino al «acreedor» (*Gläubiger*), y porque de su dicción resulta fácilmente su aplicación general y no específicamente al préstamo. En conclusión, creo que lo razonable es pensar que el §3 del art. 37 de la ley 4 COVID-19 se refiere a toda relación contractual en que se adeude una cantidad de dinero que genere intereses.

5. EXCLUSIÓN DE LAS PENAS CONVENCIONALES § 4 DEL ART. 37 DE LA LEY 4 COVID-19

«Si, en una relación contractual nacida antes del 01 de abril de 2020 el deudor incurre en mora porque, como consecuencia de la pandemia de COVID 19, o bien su capacidad económica está sustancialmente mermada o bien es incapaz de cumplir debido a restricciones laborales, no estará obligado a pagar la indemnización que se hubiera pactado en el contrato y a la que se refiere el §1.336 del Código civil austríaco. Esta disposición será igualmente aplicable si se ha pactado que la pena contractual sea pagadera independientemente de que la mora del deudor se deba a haber incurrido éste en culpa».⁷

El § 1.336 AGB se encuadra dentro del Título trigésimo «sobre la indemnización de daños y perjuicios», «disposiciones especiales», «sobre el patrimonio» y, por último, «pena convencional». Por argumentos similares a los señalados para el § 3 del art. 37 de la ley 4 COVID-19, puede defenderse que se trata de un precepto aplicable a toda relación contractual en que exista una pena convencional

⁷ §1.336 del Código civil austríaco: «1) Los contratantes podrá acordar que se pague una determinada suma de dinero u otra suma en caso de que la promesa no se cumpla, no se cumpla debidamente o se cumpla transcurrido el plazo (artículo 912). A falta de pacto especial, el deudor no adquiere el derecho de liberarse del cumplimiento de la obligación mediante el pago del importe de la remuneración. Si la pena civil se pactó por incumplimiento del plazo o lugar del cumplimiento de la obligación, podrá reclamarse además la indemnización que corresponda por el cumplimiento. 2) En todo caso, si el deudor demostrara que el importe de la remuneración resulta excesivo, el juez la reducirá, si es necesario, tras consultar a expertos. 3) El acreedor podrá reclamar, además de una pena contractual, una indemnización por el daño que exceda de esa cantidad. Si el deudor es un consumidor de acuerdo con el artículo 1 apartado tercero de la Ley de protección al Consumidor, deberá negociarse expresamente».

6. PRÓRROGA DE LOS CONTRATOS DE ALQUILER DE VIVIENDAS DE DURACIÓN DETERMINADA §5

«Los contratos de alquiler de vivienda de duración determinada sujetos a la Ley de arrendamientos (*Mietrechtsgesetz*, MRG⁸) que finalicen después del 30 de marzo de 2020 y antes del 01 de julio de 2020 podrán, no obstante lo dispuesto en el artículo 29 de la dicha ley, prorrogarse por escrito hasta el final del 31 de diciembre de 2020 o por un plazo más breve. Si el contrato de alquiler no se prorroga ni se extingue después de la finalización de este período de prórroga, se aplicará lo dispuesto en el artículo 29 (3) b) de la dicha ley de arrendamientos».⁹

Fecha de recepción: 20.04.2020

Fecha de aceptación: 09.05.2020

⁸<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung/Bundesnormen/10002531/MRG%2c%20Fassung%20vom%2018.04.2020.pdf> (consulta 4 mayo 2020).

⁹ Ley de arrendamientos. Terminación y renovación del contrato de alquiler. Devolución de la vivienda alquilada. § 29. (3) b. «Los contratos de alquiler celebrados por un cierto plazo que finalicen después de expirado éste o de su prórroga se entenderán renovados por un solo período de tres años; no obstante, el arrendatario tendrá el derecho irrenunciable de renovar el contrato al final de cada mes judicialmente o por escrito, respetando un período de preaviso de tres meses. Si transcurrido este plazo de tres años no se extinguiera el contrato de arrendamiento, se entenderá prorrogado por plazo indefinido».