



# Suspensión de ejecuciones hipotecarias o lanzamientos por dificultades asociadas a Covid-19

## Legislación comparada

### Autora

Guido Williams O.  
[gwilliams@bcn.cl](mailto:gwilliams@bcn.cl)  
56 32 2263180

### Resumen

A solicitud del usuario, se describen casos de legislación comparada relativa a suspensiones de embargos, ejecuciones hipotecarias o lanzamientos judiciales por no pago de obligaciones debido a dificultades económicas asociadas a la pandemia COVID-19.

En España, en marzo de 2020 se extendió por cuatro años adicionales, el plazo original de siete años de la Ley 1/2013 que suspendió los lanzamientos “sobre viviendas habituales de colectivos especialmente vulnerables”.

Nº SUP: 126117

Por su parte, en Argentina dos decretos de necesidad y urgencia suspenden ejecuciones hipotecarias para alguno inmuebles u originados en créditos prendarios suscritos en unidades reajustables. Asimismo, se decretó la suspensión de desalojos de determinados inmuebles por incumplimiento de obligaciones de pago de renta en contratos de arrendamiento.

Finalmente, en Estados de Unidos de América, en el ámbito federal se ha dispuesto la suspensión de ejecuciones hipotecarias respecto de créditos con garantía federal y arrendamientos de ciertas propiedades de alquiler con asistencia federal o financiamiento relacionado con el gobierno federal. En particular, en el Estado de Florida, se suspendió la vigencia de cualquier estatuto que disponga una causa para una acción de ejecución hipotecaria o que permita el desalojo en un juicio de arrendamiento.

### Introducción

A solicitud del usuario, se describen casos de legislación comparada relativa a suspensiones de embargos, ejecuciones hipotecarias o lanzamientos judiciales por no pago de obligaciones debido a dificultades económicas asociadas a la pandemia COVID-19.

Los casos analizados (España, Argentina y Estados Unidos de América) corresponden a aquellos donde se pudo encontrar información oficial en el breve plazo para dar respuesta. Además, ellos representan diferentes sistemas jurídicos comparados y realidades socio-económicas diversas.

Las traducciones son propias.

## I. España

---

En España, se estableció mediante el Real Decreto Ley N° 6/20 de marzo de 2020, un paquete de medidas urgentes en el ámbito económico que amplía la “protección a las personas, que encontrándose en situación de vulnerabilidad, no pueden hacer frente al pago de la hipoteca” y se encuentran en “riesgo de desahucio hipotecario”. Por ello, se establece una moratoria de cuatro años de duración. Para lo anterior, se modifica la Ley 1/2013, sobre medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

En particular, como se señaló se extiende por cuatro años adicionales el plazo original de siete años de la Ley 1/2013 que suspendió los lanzamientos “sobre viviendas habituales de colectivos especialmente vulnerables”.

La Ley 1/2013, aprobada en 2013 con el objeto de “atender a las circunstancias excepcionales derivadas de la crisis económica y financiera que produjo que numerosas personas que contrataron un préstamo hipotecario para la adquisición de su vivienda habitual” no pudieron hacer frente a sus obligaciones (Preámbulo de la Ley). Precisamente, una de las medidas establecidas en dicha ley fue la suspensión de los lanzamientos que afectaban a las personas en situación de especial vulnerabilidad por siete años.

Estas personas en situación de especial vulnerabilidad, de acuerdo al Real Decreto 6/20 son aquellas pertenecientes

[a] familias numerosas, familias monoparentales con hijos a cargo o de las que forme parte un menor de edad, familias en las que alguno de sus miembros tenga reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, familias en las que el deudor hipotecario se encuentre en situación de desempleo, familias en las que convivan una o más personas unidas con el titular de la hipoteca o su cónyuge por vínculo de parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad, y que se encuentren en situación personal de discapacidad, dependencia o enfermedad grave que les incapacite acreditadamente de forma temporal o permanente para realizar una actividad laboral y familias en las que exista una víctima de violencia También se beneficia de dicha medida el deudor mayor de 60 años.” (Real Decreto Ley N° 6/20, Preámbulo: I).

Adicionalmente, el artículo 33 del Real Decreto Ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, establece la suspensión

de los plazos de embargos, subastas y ejecución de garantías que recaigan sobre bienes inmuebles, por deudas tributarias.

## II. Argentina

---

En Argentina, se han dictado en 2020 dos decretos de necesidad y urgencia sobre la materia: Decreto 319/2020 y Decreto 320/2020.

El Decreto 319/2020 referido a Hipotecas, señala que ha sido dictado

[e]n el marco de la emergencia pública en materia económica, financiera, fiscal, administrativa, previsional, tarifaria, energética, sanitaria y social establecida por la Ley N° 27.541, la ampliación de la emergencia sanitaria dispuesta por el Decreto N° 260/20 y su modificatorio, y el Decreto N° 297/20, por el que se estableció la medida de “aislamiento social, preventivo y obligatorio” en atención a la pandemia COVID-19, originada por el nuevo coronavirus.

El artículo 3° del Decreto 319/2020 dispone tres hipótesis de suspensión de ejecuciones. Primero, “en todo el territorio nacional y hasta el 30 de septiembre del año en curso” se suspenden las ejecuciones hipotecarias, judiciales o extrajudiciales, “en las que el derecho real de garantía recaiga sobre los inmuebles indicados en el artículo 2° y con los requisitos allí establecidos”. La mención es a los inmuebles destinados a vivienda única y que se encuentren ocupados con el referido destino por la parte deudora o quienes la sucedan a título singular o universal (art. 2°).

Luego, la suspensión decretada, dispone el artículo 3°, también “alcanza al supuesto establecido en el artículo 2207 del Código Civil y Comercial de la Nación<sup>1</sup>, en la medida que la parte deudora que integre el condominio, o quienes la sucedan a título singular o universal, sean ocupantes de la vivienda”. Esta medida afectará a los lanzamientos ya ordenados que no se hubieran realizado a la fecha de entrada en vigencia del mencionado decreto

Adicionalmente, el artículo 3° del Decreto 319/2020 también dispone que se suspenden las ejecuciones correspondientes a créditos prendarios actualizados por la Unidad de Valor Adquisitivo (UVA), que es una unidad de valor que se actualiza periódicamente de acuerdo con el índice de inflación oficial (IPC) argentino.

Por último, el Decreto 319/2020 establece que hasta el 30 de septiembre de 2020 quedan suspendidos los plazos de prescripción y de caducidad de instancia en los procesos de ejecución hipotecaria y de créditos prendarios actualizados por Unidad de Valor Adquisitivo (UVA) (art. 4°).

Por su parte, el Decreto 320/2020 dispone en el artículo 2° la suspensión temporal, hasta el 30 de septiembre de 2020, de los desalojos de los inmuebles detallados en el artículo 9° del mismo Decreto

---

<sup>1</sup> Artículo 2207.- Hipoteca de parte indivisa. Un condómino puede hipotecar la cosa por su parte indivisa. El acreedor hipotecario puede ejecutar la parte indivisa sin esperar el resultado de la partición. Mientras subsista esta hipoteca, la partición extrajudicial del condominio es inoponible al acreedor hipotecario que no presta consentimiento expreso. Código Civil y Comercial.

relacionados a contratos de locación (o arrendamiento) “siempre que el litigio se haya promovido por el incumplimiento de la obligación de pago en un contrato de locación y la tenencia del inmueble se encuentre en poder de la parte locataria, sus continuadores o continuadoras -en los términos del artículo 1190 del Código Civil y Comercial de la Nación<sup>2</sup>-, sus sucesores o sucesoras por causa de muerte, o de un sublocatario o una sublocataria, si hubiere”.

Los contratos de locación a los que se aplica la suspensión de desalojo de inmuebles son los siguientes (art. 9°):

- De inmuebles destinados a vivienda única urbana o rural.
- De habitaciones destinadas a vivienda familiar o personal en pensiones, hoteles u otros alojamientos similares.
- De inmuebles destinados a actividades culturales o comunitarias.
- De Inmuebles rurales destinados a pequeñas producciones familiares y pequeñas producciones agropecuarias.
- De inmuebles alquilados por personas adheridas al régimen de Monotributo, destinados a la prestación de servicios, al comercio o a la industria.
- De inmuebles alquilados por profesionales autónomos para el ejercicio de su profesión.
- De inmuebles alquilados por Micro, Pequeñas y Medianas Empresas conforme lo dispuesto en la Ley N° 24.467 y modificatorias, destinados a la prestación de servicios, al comercio o a la industria.
- De inmuebles alquilados por Cooperativas de Trabajo o Empresas Recuperadas inscritas en el Instituto Nacional de Asociativismo y Economía Social.

Por último, se puede indicar que ambos decretos plantean como uno de los fundamentos de sus disposiciones que “el resguardo jurídico a la vivienda está amparado por las normas jurídicas internacionales, aplicables y aceptadas universalmente, en materia de derechos humanos y receptadas en nuestra Constitución Nacional”. En este sentido, indican los decretos, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales es “la norma que otorga la más amplia y clara protección al derecho a la vivienda al señalar en su artículo 11 párrafo primero” que:

Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento”.

<sup>2</sup> Artículo 1190.- Continuator de la locación. Si la cosa locada es inmueble, o parte material de un inmueble, destinado a habitación, en caso de abandono o fallecimiento del locatario, la locación puede ser continuada en las mismas condiciones pactadas, y hasta el vencimiento del plazo contractual, por quien lo habite y acredite haber recibido del locatario ostensible trato familiar durante el año previo al abandono o fallecimiento.

El derecho del continuador en la locación prevalece sobre el del heredero del locatario.

De la misma manera, fundamentando sus disposiciones, citan el fallo de la Corte Suprema de Justicia de la Nación “Nadur”, CSJN, Fallos 243:449, en donde se indica que (considerandos de ambos decretos):

Por vía del ejercicio del poder de policía, en tanto las medidas adoptadas sean razonables y justas en relación a las circunstancias que han hecho necesarias las leyes se puede, salvando la sustancia, restringir y regular los derechos del propietario en lo que sea indispensable para salvaguardar el orden público o bienestar general. La legislación sobre suspensión de desalojos y prórrogas de locaciones no debe dilatar excesivamente el goce de los derechos individuales. La imposibilidad de invocar y aplicar la ley de fondo, que autoriza a los locadores a solicitar la desocupación del inmueble que arrienda, si bien no puede prolongarse desmedidamente, no permite concluir que la suspensión impuesta por la ley impugnada y sus prórrogas importe un ejercicio inconstitucional de las facultades legislativas en circunstancias de emergencia.

### III. Estados Unidos de América

---

#### 1. Ámbito federal

En primer lugar, el 13 de marzo de 2020 el Presidente de los Estados Unidos de América anunció que el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano brindará alivio “inmediato a los inquilinos y propietarios suspendiendo todas las ejecuciones hipotecarias y desalojos hasta fines de abril” (White House, marzo, 13).

Como consecuencia del anuncio, el 18 de marzo de 2020 la *Federal Housing Financial Agency* (FHFA, 2020) ordenó a las empresas de créditos hipotecarios *Federal National Mortgage Association* o Fannie Mae y *Federal Home Loan Mortgage Corporation* o Freddie Mac la suspensión de las ejecuciones hipotecarias unifamiliares respaldadas por el Estado durante al menos 60 días, debido a la emergencia de COVID-19. Posteriormente, el 14 de mayo de 2020 se publicó una nueva instrucción extendiendo la moratoria hasta el 30 de junio de 2020. La moratoria en general se aplica al inicio de nuevas ejecuciones hipotecarias y a las ejecuciones hipotecarias en proceso.

Adicionalmente, la *Coronavirus Aid, Relief, and Economic Security (CARES) Act*, de 27 de marzo de 2020, dispone beneficios en favor de los titulares de créditos hipotecarios con garantías federales y de determinados arrendatarios.

En primer lugar, la sección 4022 de la ley dispone una moratoria sobre ejecuciones hipotecarias residenciales de créditos hipotecarios respaldados por el gobierno federal. Los titulares de los créditos que declaren estar experimentando una dificultad relacionada con COVID-19 pueden solicitar una “indulgencia” por parte del administrador del crédito de hasta 180 días, que puede extenderse por un período adicional de hasta otros 180 días. La misma sección señala que, con excepción de una propiedad vacante o abandonada, los administradores de los créditos no pueden iniciar una ejecución hipotecaria, u ordenar una venta, o ejecutar un desalojo o venta de ejecución hipotecaria por al menos 60 días, comenzando el 18 de marzo de 2020.

Por su parte, la sección 4024 dispone una moratoria temporal (120 días) de las solicitudes de desalojo, así como otras protecciones para los arrendatarios de ciertas propiedades que gozan de asistencia federal o financiamiento relacionado con el gobierno federal.

Luego, la Sección 4024 (b) de la *CARES Act* prohíbe temporalmente a los propietarios de ciertas "viviendas cubiertas" de alquiler iniciar procedimientos de desalojo o "cobrar [honorarios], multas u otros cargos" contra un arrendatario por la falta de pago del arriendo.

Las viviendas amparadas por la *CARES Act* son las que corresponden a propiedades donde i) participan programas de asistencia federal; están sujetas ii) a un "respaldo federal" mediante un préstamo hipotecario o iii) a un préstamo hipotecario multifamiliar respaldado por el gobierno federal (CRS, 2020).

## 2. Ámbito estatal: Estado de Florida

En el estado de Florida, el 2 de abril de 2020 el Gobernador dictó una *Executive Order* (20-94) mediante la cual suspende durante 45 días la vigencia de cualquier estatuto del Estado que disponga una causal para una acción de ejecución hipotecaria (sección 1).

Luego, la misma *Executive Order* establece en la sección 2 que se suspende durante 45 días la vigencia de cualquier estatuto que prevea una causal de desalojo bajo la ley de Florida, por el no pago de la renta por parte de arrendatarios residenciales debido a la emergencia de COVID-19.

Aclara la norma en la sección 3, que las disposiciones reseñadas, no deben ser interpretadas para liberar a las personas de su obligación de pago de los créditos hipotecarios o de la renta.

## Referencias

CRS (2020). *CARES Act and Eviction Moratorium*. Disponible en: <https://crsreports.congress.gov/product/pdf/IN/IN11320> (julio, 2020).

FHFA (2020). *FHFA Suspends Foreclosures and Evictions for Enterprise-Backed Mortgages*. Disponible en: <https://www.fhfa.gov/Media/PublicAffairs/Pages/FHFA-Suspends-Foreclosures-and-Evictions-for-Enterprise-Backed-Mortgages.aspx> (julio, 2020).

White House (2020, marzo 13). *Remarks by President Trump, Vice President Pence, and Members of the Coronavirus Task Force in Press Briefing*. Disponible en: <https://www.whitehouse.gov/briefings-statements/remarks-president-trump-vice-president-pence-members-coronavirus-task-force-press-briefing-7/> (julio, 2020).

## Normativa

### España

- Real Decreto-ley 6/2020, de 10 de marzo, por el que se adoptan determinadas medidas urgentes en el ámbito económico y para la protección de la salud pública. Disponible en: [https://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-2020-3434](https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2020-3434) (julio, 2020).

- Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2013-5073> (julio, 2020).
- Real Decreto Ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19. Disponible en: [https://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-2020-3824](https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2020-3824) (julio, 2020).

## Argentina

- Decreto 319/2020, disponible en: <https://www.boletinoficial.gob.ar/detalleAviso/primera/227246/20200329> (julio, 2020).
- Código Civil y Comercial, disponible en: <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/235000-239999/235975/norma.htm#35> (julio, 2020).
- Decreto 320/2020, disponible en: <https://www.boletinoficial.gob.ar/detalleAviso/primera/227247/20200329> (julio, 2020).

## Estados Unidos de América

- Federal: CARES Act, disponible en: <https://www.congress.gov/bill/116th-congress/house-bill/748> (julio, 2020).
- Estado de Florida: Executive Order 20/94, Estado de Florida. Disponible en: [https://www.flgov.com/wp-content/uploads/orders/2020/EO\\_20-94.pdf](https://www.flgov.com/wp-content/uploads/orders/2020/EO_20-94.pdf) (julio, 2020).

---

## Nota aclaratoria

Asesoría Técnica Parlamentaria, está enfocada en apoyar preferentemente el trabajo de las Comisiones Legislativas de ambas Cámaras, con especial atención al seguimiento de los proyectos de ley. Con lo cual se pretende contribuir a la certeza legislativa y a disminuir la brecha de disponibilidad de información y análisis entre Legislativo y Ejecutivo.



Creative Commons Atribución 3.0  
(CC BY 3.0 CL)