

# ALERTA INMOBILIARIA

2020  
marzo



## DECRETO SUPREMO NO. 044-2020-PCM

El día 15 de marzo de 2020, en una edición especial del diario oficial El Peruano, se publicó el Decreto Supremo No. 044-2020-PCM “Decreto Supremo que declara Estado de Emergencia Nacional por las graves circunstancias que afectan la vida de la Nación a consecuencia del brote del COVID-19”.

El Decreto Supremo No. 044-2020-PCM, durante el plazo de 15 días calendarios, ha establecido, entre otras medidas en su Artículo 4 °, la limitación al ejercicio del derecho a la libertad de tránsito de las personas, salvo para la adquisición de productos de primera necesidad y/o medicinas, y; en su Artículo 7°, ha establecido restricciones en el ámbito de la actividad comercial, así como la prohibición de cualquier otro tipo de reunión que ponga en riesgo la salud pública.

Durante el tiempo de vigencia del Decreto Supremo No. 044-2020-PCM, y como consecuencia de la restricción en el transporte de las personas y al no haberse catalogado la actividad inmobiliaria como una de prestación esencial, las empresas inmobiliarias estarán impedidas de ejecutar sus obligaciones, tales como: entrega de departamentos, visitas a los inmuebles, construcción, mantenimiento, transporte de materiales, entre otros. La entrada en vigencia del Decreto Supremo No. 044-2020-PCM es evento de “fuerza mayor”, lo que constituiría una eximente de responsabilidad de conformidad con el Artículo 1315° que señala “*Caso fortuito o fuerza mayor es la causa no imputable, consistente en un evento extraordinario, imprevisible e irresistible, **que impide la ejecución de la obligación o determina su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso***”.

El incumplimiento de las obligaciones no colocaría, en principio, a las empresas inmobiliarias en una situación de incumplimiento, en mérito a lo dispuesto por el Código Civil; sin embargo, se requerirá de la revisión de los antecedentes y de cada de los contratos suscritos por las empresas inmobiliaria a fin de determinar si efectivamente se encontrarían exoneradas de penalidades y/o multas que puedan originarse por el retardo en su ejecución y si se les aplicaría una ampliación de los plazos por un periodo similar al de la vigencia del Decreto Supremo.