

27 de octubre de 2020

Alerta Informativa

Departamento Inmobiliario

Nota informativa relativa al Decreto Ley 34/2020, de 20 de Octubre, de medidas urgentes de apoyo a la actividad económica desarrollada en locales de negocio arrendados, aprobado por la Generalitat de Catalunya.

Las medidas de cierre de establecimientos y locales de negocio que entraron en vigor el pasado 15 de octubre en Cataluña y que previsiblemente serán objeto de prórroga en el futuro inmediato, han propiciado la urgencia de una regulación sobre acuerdos de rentas entre arrendadores y arrendatarios.

Para ello, la Generalitat de Catalunya ha aprobado y publicado en fecha 22 de octubre el Decreto Ley 34/2020, de 20 de octubre, de medidas urgentes de apoyo a la actividad económica desarrollada en locales de negocio arrendados. En ella, y como se extrae de la exposición de motivos, encontramos “una regulación *ad hoc*”, es decir, una regulación adecuada a un determinado fin, que no es otro que la necesidad de negociación de las rentas en los contratos de arrendamiento para aquellos negocios económicamente más vulnerables por esta pandemia no sólo por las órdenes de cese en su actividad sino también por las limitadoras de su aforo o de su horario de apertura al público.

En base a esta normativa parte arrendataria podrá requerir una modificación de las condiciones del contrato con la finalidad de restablecer el equilibrio de las prestaciones de las partes.

Si las partes no alcanzan un acuerdo en el plazo de un mes desde que se requirió al arrendador la negociación de la renta, se aplicaría esta norma por defecto aplicando las siguientes reglas:

- Por la suspensión de desarrollo de la actividad propia de la empresa, se debe reducir en un 50% la renta y otras cantidades debidas, desde que lo requiera la parte arrendataria y mientras dure la suspensión. Si se prolongan las medidas de suspensión durante más de tres (3) meses en el transcurso de un mismo año, la arrendataria puede desistir del contrato sin penalización, siempre y cuando lo notifique fehacientemente.
- En caso de restricción parcial del aprovechamiento material del inmueble, la reducción de la renta y las cantidades debidas se reducen en una proporción igual a la mitad de la pérdida del aprovechamiento. Para su cálculo tendremos en cuenta la limitación tanto la de aforo como la horaria.
- Las reducciones de renta son de aplicación aunque el arrendatario preste los servicios de entrega de productos a domicilio o su recogida en el propio establecimiento.
- La arrendataria puede exigir que la arrendadora impute total o parcialmente a la obligación de pago de rentas y cantidades debidas aquellas cantidades que garanticen el cumplimiento de obligaciones, quedando excluidas la fianza y otras garantías depositadas.

La literalidad de la norma nos provoca una seria duda sobre el concepto de “rentas vigentes” pues no queda claro si se refiere a las rentas contractualmente vigentes, es decir las que debería pagar el arrendatario si no hubiera pactado con anterioridad ningún tipo de reducción o, por el contrario, las que efectivamente viniese satisfaciendo en el momento de la invocación de la norma aunque su importe ya se halle reducido por la aplicación de acuerdos anteriores libremente alcanzados por las partes.

Aceptar que los arrendatarios puedan basar la reducción sobre la renta ya reducida por dichos pactos precedentes, dejaría en suspenso el cobro de aquellas cantidades que se vieron aplazadas de pago en virtud de tales acuerdos, sin que la norma autorice expresamente a percibir las una vez cesen los efectos del cese o limitación de las actividades comerciales.

Además, las reducciones deben contarse desde que se requiera la modificación por parte de la arrendataria, por lo que el arrendador debe abstenerse de emitir factura hasta el transcurso del plazo de un (1) mes desde la fecha del requerimiento.

Ello también induce a confusión, pues como es sabido las rentas se suelen cobrar por meses anticipados de manera que obligará a tener que abonar facturas y devolver cantidades recibidas o a compensarlas en recibos posteriores, dejando en cualquier caso un mes sin factura, a la espera de su recuperación parcial, una vez se alcance un acuerdo entre las partes.

Por otro lado, este Decreto Ley contiene la “promesa” legislativa en cuya virtud y en el plazo de dos (2) años el Govern deberá elaborar y aprobar un proyecto de ley para la regulación del restablecimiento del equilibrio contractual en futuros supuestos de cambios imprevistos de circunstancias como el actual. De esta forma, encontraríamos la introducción de la famosa doctrina “*rebus sic stantibus*” en nuestro ordenamiento jurídico.

Finalmente, a nuestro entender lo más desconcertante de esta norma radique en su disposición transitoria, al establecer que el arrendatario podrá hacer uso de las facultades reconocidas en la misma con independencia de los acuerdos a los que hubieran llegado las partes contratantes antes de su entrada en vigor.

Parece por tanto que aquello que se hubiese pactado por las partes a la luz de los decretos dictados por el Gobierno central durante el anterior estado de alarma y que fomentaban la negociación y el acuerdo entre las mismas pues regían únicamente en defecto de pacto, quedarían invalidados con esta normativa.

Pensamos que ello será un permanente caldo de cultivo para la conflictividad entre las partes, pues si los arrendatarios fuerzan la aplicación de las reducciones de renta en base a este Decreto Ley catalán, los arrendadores invocarán la inaplicabilidad de los anteriores pactos si éstos ya establecían condiciones de pago de las rentas más favorables para los inquilinos.

No olvidemos que esta normativa aplica durante los periodos en que rija el cese de actividad o las limitaciones a la misma, mientras que la mayoría de acuerdos alcanzados con anterioridad entre las partes suelen tener un horizonte temporal mucho más amplio, iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de esta norma y posiblemente con efectos posteriores a su aplicabilidad.

Consideramos que el Decreto Ley analizado, lejos de contribuir al acercamiento de las partes en los contratos arrendaticios, para tratar de conllevar entre ellas los perjuicios económicos de las restricciones derivadas de la pandemia, va a generar una gran conflictividad, pues a nuestro entender provoca un choque no resuelto entre la aplicación de la norma frente a los acuerdos previamente alcanzados entre los contratantes.