

NEWS JURÍDICAS

DECRET-LLEI 34/2020, de 20 d'octubre, de mesures urgents de suport a l'activitat econòmica desenvolupada en locals de negoci arrendats.

Antecedentes

Al efecto de luchar contra la propagación de la pandemia del COVID-19 el Gobierno de España dictó el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que declaró el estado de alarma en todo el territorio nacional. Asimismo, y como consecuencia de lo anterior, acordó el confinamiento domiciliario general y la suspensión de la apertura al público de los locales y establecimientos minoristas no esenciales.

La medida relativa al confinamiento domiciliario ya decayó en su momento, siendo sustituida por una diferentes de medidas de limitación de la circulación por el territorio adoptadas por las autoridades autonómicas competentes.

Por su parte, la medidas relativas a la suspensión de la actividad comercial no esencial, aunque también ha sido modificadas y moduladas por las diferentes administraciones autonómicas y locales, mantienen a muchos sectores económicos (y especialmente, el del ocio nocturno) en una situación que genera una importante problemática en relación con el cumplimiento de los contratos de alquiler de los locales de negocio por parte de aquellos arrendatarios que se habían visto obligados al cierre de sus establecimientos como consecuencia del estado de alarma..

El problema, en esencia es simple: esa situación ha provocado en los arrendatarios una imposibilidad sobrevenida de cumplir total o parcialmente con su obligación del pago de la renta de esos locales como consecuencia de la falta de ingresos a raíz del cierre temporal de los negocios.

Todo ello en la práctica se ha traducido en el planteamiento de reclamaciones judiciales y extrajudiciales en reclamación del pago de la renta contra los titulares de los negocios (acumulando o no la acción de desahucio) o, por otro lado, demandas dirigidas a ejecutar aquellas garantías que se constituyeron en su momento para asegurar el cumplimiento del contrato.

Medidas para dar solución a la situación anterior

La entrada en vigor, Decret-llei 34/2020, constituyó la respuesta de carácter normativo elegida por la Generalitat de Catalunya para dar una solución a la problemática creada. Como expresamente se recoge en la Exposición de Motivos de la norma, la instauración de una

regulación ad hoc que permite dar solución a la onerosidad excesiva y sobrevenida de las contraprestaciones contractuales derivada de la crisis económica derivada de la pandemia del COVID-19.

Dicha norma propone un criterio distributivo entre las partes del contrato de las consecuencias negativas que se derivan de las prohibiciones, suspensiones y restricciones impuestas para procurar controlar y reducir la propagación de la pandemia

En la práctica todo ello puede suponer un pequeño desahogo en la situación que sufren determinados sectores especialmente afectados por las medidas adoptadas para evitar la propagación de la pandemia, como son los de los centros de estética y, especialmente, los de la restauración y el sector hotelero.

En esencia, la norma permite que el arrendatario pueda requerir al arrendador, mediante burofax o cualquier otro tipo de comunicación fehaciente, para que proceda a la modificación “razonable y equitativa” de las condiciones económicas del contrato con la finalidad de reestablecer el equilibrio de las prestaciones, todo ello de acuerdo con las exigencias de la buena fe y la honradez en los tratos.

Dicha comunicación tendrá como efecto abrir un período de un mes en el que las partes pueden llegar a un acuerdo para modificar el contrato conforme a los parámetros anteriormente establecidos. Durante este plazo mensual, la propiedad “*debe abstenerse de emitir factura contra la parte arrendataria por el importe de la renta y otros gastos a cargo de ésta hasta que transcurra el plazo mensual para negociar la modificación contractual o, si es anterior, hasta la fecha del acuerdo*” (art. 2.2).

Para el caso en que no sea posible llevar a un acuerdo durante el periodo de un mes antes indicado, el arrendatario tiene derecho a solicitar al juez competente la aplicación de las siguientes medidas (de conformidad con lo previsto en el artículo 2.1, apartados a) y b)) de la norma de referencia:

- a) En caso en que el negocio tenga suspendida su actividad, el arrendatario tiene derecho a reducir la renta mensual en un 50%, mientras dure dicha suspensión.
- b) En caso de que, pese a no encontrarse suspendida la actividad, ésta esté limitada en su ejercicio (siendo la limitación de aforos el supuesto más habitual), la reducción de la renta a la que se tiene derecho ha de ser “igual a la mitad de la pérdida de aprovechamiento del inmueble, medida objetivamente por la reducción de aforo o de horarios o por otras limitaciones impuestas por la norma”. En este caso, el cálculo ha de hacerse teniendo en cuenta el porcentaje de aforo al que se ha limitado el local y, en los casos de limitación de horarios, ha de calcularse qué porcentaje representa en cuanto al horario total de apertura del local según su licencia de actividad. En el supuesto de “otras limitaciones impuestas por la norma”, habrá que ajustarse a cada caso concreto y particular de cada negocio.

En todo caso, es importante tener en cuenta que, dichas reducciones, sólo se aplicarán a partir del envío de la comunicación y no de manera retroactiva. De ahí la importancia de remitir el requerimiento fehaciente anteriormente referido lo antes posible.

Es por ello por lo que insistimos en la importancia de plantear lo antes posible la reclamación fehaciente ante al arrendador en los términos establecidos más arriba al efecto de iniciar el procedimiento que nos permita adecuar la renta del contrato a las circunstancias actuales de la actividad.

Problemática práctica de la aplicación de la norma.

La entrada en vigor ha generado, según nuestro parecer, dos problemas prácticos esenciales:

- la norma no recoge ninguna estipulación para el caso en que el arrendatario ya se encuentre dentro de un proceso judicial de desahucio por falta de pago.
- la norma no da respuesta jurídica a aquellas rentas devengadas en el periodo comprendido entre el momento de la declaración del Estado de Alarma y la adopción de medidas limitativas de la actividad comercial no esencial (marzo de 2.020) y entrada en vigor de la norma autonómica (20 de octubre de 2.020).

La solución jurídica a las situaciones anteriores se ha planteado en la práctica a través de la interposición de medidas cautelares planteando, fundamentalmente, dos tipos de solicitudes: a) la de reducción provisional en el pago de la renta de arrendamientos de local; y, b) suspensión cautelar de la facultad del arrendador de reclamar las garantías asociadas al contrato.

La primera se traduciría en la reducción temporal de la renta a pagar en un determinado porcentaje (normalmente entre un 25 y un 50%), y, la segunda, en la suspensión cautelar del derecho del arrendador de ejecutar las garantías asociadas al contrato.

Ambas pretensiones han merecido en refrendo por distintos Juzgados de Primera Instancia. Así ocurre, por ejemplo, en las siguientes resoluciones:

- Auto nº 447/2020, de 25 de septiembre, del Juzgado de Primera Instancia de Madrid
- Auto nº 505/2020, de 25 de junio, del Juzgado de Primera Instancia nº 12 de Valencia
- Auto nº 348/2020, de 21 de septiembre, del Juzgado de Primera Instancia nº 31 de Barcelona

Por su parte, el segundo tipo de pretensiones ha merecido el referendo de las siguientes resoluciones judiciales:

- Auto nº 299/2020, de 13 de agosto, del Juzgado de Primera Instancia nº 74 de Madrid
- Auto nº 262, de 6 de octubre, del Juzgado de Primera Instancia de San Sebastián
- Auto nº 55/2020, de 15 de julio, del Juzgado de Primera Instancia de El Prat de Llobregat
- Auto nº 153/2020, de 6 de octubre, del Juzgado de Primera Instancia de Leganés

Conclusión

En consecuencia, de todo lo expuesto la operativa recomendada es la siguiente:

- requerir, de forma inmediata, a vuestro arrendatario en los términos previstos en la ley
- en el caso de que avenga a la modificación en los términos planteados por nuestra parte, proceder lo antes posible a formalizar la modificación del contrato
- en el caso de que no se avenga, interponer procedimiento judicial en reclamación de la reducción de la renta en los términos propuestos por la normativa catalana
- en caso de que sea al arrendador quien presente la reclamación judicial, oponernos a la misma y plantear las medidas cautelares que procedan en cada caso con fundamento en la cláusula rebus sic stantibus

Cualquier duda o consulta la podéis dirigir a FECALON, y la canalizaremos al servicio jurídico: info@fecalon.com