

El decreto 'justiciero' de los arrendamientos



Análisis

Jesús Conde

Socio del Dpto. Inmobiliario Arazo & Rueda

Medidas como la reciente aprobación por parte de la Presidencia de la Generalidad de Cataluña del Decreto Ley 34/2020, de 20 de octubre, de medidas urgentes de apoyo a la actividad económica desarrollada en locales de negocio arrendados, suponen una nueva aportación al embrollo jurídico que ha venido a añadirse a la desgracia incommensurable del Covid.

En el contexto del estado de alarma aprobado por el Gobierno español en marzo, se aprobó, también por el Gobierno, el Decreto Ley 15/2020, que establecía un régimen de moratorias en favor de los arrendatarios de locales de negocio si se cumplían determinados requisitos (no muy certeramente fijados). Esa regulación pretendía suplir la previsible falta de acuerdo entre arrendadores y arrendatarios, que afortunadamente ha sido lo aplicable en muchos supuestos.

No era fácil. La incertidumbre, la confusión y el pánico en el mundo de los arrendamientos no se podían resolver solo con la letanía de la cláusula 'rebus sic stantibus', de formulación teórica tan barrosa como de compleja aplicación práctica. Las últimas (y bastante discutibles) resoluciones judiciales que se han emitido sobre la materia lo confirman.

En este berenjenal normativo y económico se ha zambullido la Generalidad de Cataluña con un decreto que, invocando la seguridad jurídica, la buena fe y la "honradez de los tratos", viene a complicar y emborronar aún más la situación, añadiendo un salpimentado de más que posible inconstitucionalidad.

En síntesis, el texto prevé que, a falta de acuerdo entre las partes sobre el ajuste a realizar al contrato en caso de la aplicación de "medidas de suspensión del desarrollo de la actividad" (concepto que no se considera necesario aclarar), la renta y resto de cantidades debidas se reducirán en un 50% mientras dure la medida de suspensión (y en una proporción



La medida de regulación del alquiler en Cataluña es intervencionista y roza la ilegalidad. LUIS MORENO

igual a la mitad de la pérdida de aprovechamiento del inmueble en caso de restricción parcial). No obstante, la estrella de la función, a mi juicio, es la previsión adicional de que, en caso de que las medidas de suspensión se prolonguen más de tres meses en el transcurso de un año, el arrendatario podrá "desistir del contrato sin penalización" (habrá que entender que también sin indemnización),

mientras se mantengan las medidas "y hasta tres meses después del cese completo" de las mismas. ¿Suspensión del contrato y, más tarde, desistimiento propiamente dicho?

Es imposible agotar aquí todas las cuestiones que suscitan los dos artículos a los que se limita el decreto. Las pegadas técnicas se amontonan junto con las prácticas. Hagamos un resumen preliminar y a vuelapluma.

El decreto resulta de aplicación a los arrendamientos suscritos a partir del 1 de enero de 1995. Es decir, invade clara y expresamente la competencia exclusiva del Estado en materia de legislación civil (en este caso, arrendamientos urbanos) prevista en la Constitución

(es evidente que la nueva regulación no se refiere a derecho civil foral). Autores como Carlos Ruiz Miguel destacan también que no cabe, vía Decreto-ley, limitar la propiedad, un derecho previsto en el Título I de la Constitución (artículo 86 de la Constitución).

De hecho, el decreto promueve la potencial reducción de los derechos de una de las partes de miles de arrendamientos para uso comercial. Bajo el pretexto de favorecer acuerdos basados en la modificación "razonable y equitativa" y la "honradez" (insisto en el término, más propio de una hoja parroquial que de un texto legislativo), se invita a los arrendatarios a dejar de pagar y eventualmente a desistir, sin compensación, de los contratos suscritos. Esto es criticable en sí mismo, pero incluso desde la supuesta perspectiva reparadora del decreto tampoco se sostiene: ¿a caso todos los arrendadores de locales de negocio en Cataluña son siempre y en todo caso la parte contractualmente más fuerte y

menos digna de protección? Por si lo anterior no fuera bastante, la Disposición Transitoria establece que los arrendatarios pueden hacer uso de estas facultades al margen de los acuerdos previos que se hubieran podido alcanzar. ¿Han pensado los autores del decreto en el desbarajuste que esta previsión puede generar? ¿Habrá que devolver los pagos ya realizados en virtud de acuerdos anteriores? ¿Quedan sin efecto las moratorias pactadas contractualmente o aplicadas en virtud del Decreto-Ley 15/2020?

Hay mucho más. Como se ha mencionado antes, es corto este espacio para abordar toda la riqueza que ofrece el decreto al comentarista, por poco docto que sea. Voces más autorizadas lo harán sin duda en los próximos tiempos con la extensión necesaria. A

los errores de pura técnica legislativa se une el desconocimiento de la realidad del mercado y un peligroso apresuramiento (teñido de interés político) que puede detectarse en una simple lectura. Más lodo para un campo ya casi impracticable...

Las recientes medidas que se toman ignoran cuál es la realidad de este mercado

En Cataluña se están dando ya pasos cuya inconstitucionalidad es más que posible