

La Justicia sale en tromba a apoyar a hosteleros y comercios en el alquiler

ANTE LA FALTA DE AYUDAS DIRECTAS/ Avalanche de sentencias que alivian el pago del alquiler y del IBI e impiden desahucios a comercios, restaurantes, hoteles y gimnasios. Jueces de toda España aplican la cláusula que adapta contratos a la excepcionalidad de la pandemia.

Mercedes Serraller. Madrid

Avalancha de sentencias que alivian el pago del alquiler e incluso del IBI a locales comerciales y hoteles. Jueces de toda España aplican la cláusula *rebus sic stantibus* en sentencias que adaptan los contratos a las necesidades de los negocios en la excepcionalidad de la pandemia, en un escenario en el que las empresas demandan ayudas directas al Gobierno y consideran insuficientes sus medidas de apoyo al alquiler. De momento, la mayoría de las sentencias son de Juzgados de Primera Instancia y atienden a medidas cautelares, pero ya hay una que falla sobre el fondo del asunto, y se ha dictado un auto de Audiencia Provincial, instancia superior, y es firme.

El cierre de la actividad y las restricciones en la crisis del coronavirus desafían todos los parámetros económicos y requieren medidas excepcionales que en España están viniendo a menudo de los tribunales. A ellos acuden los hosteleros para presentar demandas patrimoniales al Estado para que les compensen lo que han dejado de ingresar por los cierres y restricciones y a ellos están recurriendo

miles de comercios, restaurantes, hoteles e, incluso gimnasios, para rebajar o suspender el alquiler o parar un desahucio. Los jueces están respondiendo con la citada cláusula *rebus sic stantibus*, que entró tarde en el Derecho español y se aplicó en la crisis de 2009 de forma muy restrictiva, y luego decayó.

La máxima del derecho romano para los contratos: *pacta sunt servanda*, los pactos hay que cumplirlos, se completa, desde la Edad Media y sobre todo ya en el siglo XX, con la cláusula *rebus sic stantibus*, estando así las cosas, es decir, mientras no cambien las circunstancias. Y como señalan las sentencias y los autos que ha analizado este periódico, no se recuerda un cambio más radical que la pandemia. Así lo subraya la Audiencia Provincial de Valencia en un auto que confirma el del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Valencia, que rebajó el alquiler un 50% a un hotel. Destaca las circunstancias extraordinarias derivadas de la pandemia y dice que el aplazamiento del 50% del alquiler hasta al menos marzo de 2021 o mientras duren las restricciones no es



Restaurantes y hoteles cerrados en Madrid por la crisis del coronavirus.

desproporcionado: "Nunca los tribunales se han pronunciado en relación con una circunstancia tan excepcional, imprevisible y extraordinariamente grave (catastrófica podríamos añadir) y con efectos tan nocivos como la pandemia". El auto advierte de que es revisable, que si cam-

bian las circunstancias, habrá que revisarlo, pero que con las circunstancias actuales tiene que tomar esta medida. A juicio de la Audiencia, la situación no es comparable a la crisis de 2009.

El propietario esgrimió que no se daban los requisitos para aplicar la cláusula porque

el contrato establecía una renta fija y otra variable cuyo objeto era precisamente mitigar el riesgo, lo que excluiría la aplicación de dicha doctrina.

El auto también dice que los decretos del Gobierno son "de mínimos", por lo que señala que debe ampararse a quien no puede beneficiarse

de los decretos, pero también, incluso, a quien pueda hacerlo. Es decir, según esta doctrina, quien haya sido amparado por los decretos del Gobierno también puede ser resarcido judicialmente.

El Juzgado de Primera Instancia nº 20 de Barcelona ha sido el primero en dictar sen-

Soluciones de los tribunales caso por caso

OPINIÓN

Manuel A. Romero Rey y Ernesto Benito Sancho

Desde el pasado marzo, en el mundo jurídico, como en todos los ámbitos, un invitado no deseado ha reventado las costuras de nuestro sistema jurídico positivo, al que la realidad ha desbordado sin recato. Sólo hay que ver los numerosísimos decretos-leyes y demás disposiciones dictadas por el Gobierno de la nación y los autonómicos, en las más variadas materias y con medidas impensables hace muy poco tiempo, para taponar la *vía de agua abierta*.

Adicionalmente, este maldito virus nos ha traído la *resurrección* de instituciones jurídicas que, muy ufano nosotras, hijos de la época digi-

tal, considerábamos arcaicas, inútiles, reliquias del Derecho y, entre ellas, la requisita, el estado de alarma o, la que tratamos en este artículo, la cláusula *rebus sic stantibus*, de total actualidad en el mercado del alquiler de negocios, al que tampoco el Covid-19 ha querido dejar de incluir en su perfecto círculo vicioso, que amenaza por igual a inquilinos y propietarios, y a otros muchos.

En estas extremas condiciones, las soluciones generales no parecen tener mucho encaje, sino que, caso a caso y en función de la situación de las dos partes, los tribunales deberán resolver lo más adecuado, sin perjuicio de estudiarse e implantarse por el Gobierno medidas excepcionales que ayuden a unos y otros, y no sólo con ayudas directas, sino, entre otras medidas, con la posibilidad de suspensión o condonación incluso del pago de tributos en situaciones ex-

ceptionales, para permitir que la sociedad pueda sobrevivir a medio plazo, y, con tiempo y esfuerzo, tornar el círculo vicioso en virtuoso.

Sin embargo, no todo debe echarse a las espaldas del Estado, sino que, primero, las partes deben negociar de buena fe soluciones justas y equitativas, ajustadas a las condiciones excepcionales que vivimos y, únicamente después, acudir a los tribunales que por su parte están dando otra vuelta a la hace un tiempo olvidada y ahora casi manida cláusula *rebus sic stantibus*, cuyas últimas manifestaciones estamos viendo en estos días.

De entre todas, destacamos el muy reciente auto de la Audiencia Provincial de Valencia, que, en fase de medidas cautelares, aborda y apunta –quizá con excesiva crudeza para una fase procesal tan inicial y limitada– vías de solución. Así, el auto destaca el carácter absolutamente

extraordinario de la situación que vivimos, a la vez que rechaza su equiparación con otras recientes, en concreto la crisis de 2009.

Sin embargo, el mismo auto no deja de tener un punto de prudencia, como, por ejemplo, en cuanto a la medida cautelar adoptada, que no supone una condonación total o parcial de renta sino, por el momento, el simple aplazamiento de una parte de aquélla. Y deja claro que la medida puede ser revisable si las actuales circunstancias mejoran.

Además, adelanta su opinión sobre otros temas relevantes, muy discutidos, como la compatibilidad de las (escasas) medidas de protección a inquilinos adoptadas en distintos decretos-leyes, con las que puedan derivarse de la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*.

El punto de todas estas disputas, el de fondo, está por jugar, si bien,

con ayudas directas e indirectas del Estado a los sectores devastados por los efectos de la pandemia el resultado será seguro mucho más beneficioso para la sociedad en su conjunto. Más dudoso es que pueda resultar útil regular positivamente una doctrina que, como la *rebus sic stantibus*, es de creación jurisprudencial y muy difícil de acotar a priori. Cualquier intento de hacerlo seguramente añade más problemas que soluciones.

En nuestra opinión, sí resulta altamente recomendable, en esta nueva realidad, que las partes introduzcan cláusulas específicas "de pandemia" tanto en los nuevos contratos como en la renegociación de los existentes, en las que se ofrezcan soluciones específicas a estas situaciones que hasta hace muy poco nos parecían de ciencia ficción.

Abogados del Estado en excedencia y socios de RRBS Legal

Audiencia de Valencia:
"Nunca los tribunales
se han pronunciado
sobre una circunstancia
tan excepcional"

tencia sobre el fondo del asunto y rebaja el alquiler en un 50% a un hostelero, con carácter retroactivo, desde abril de 2020 hasta marzo de 2021. La magistrada ve acreditada una reducción de ingresos del 83% que hace imposible el cumplimiento del contrato, en una situación "excepcional e imprevisible", equivalente a una guerra. La medida es "justa", ya que aun con la rebaja, subraya el auto, "está asumiendo unas pérdidas superiores a ese 50%".

Sobre lo justo de estas decisiones para los propietarios, Jordi Ruiz de Villa, socio de Fieldfisher Jausas, explica que se trata de "repartir el sufrimiento". Este abogado, que cuenta con 15 sentencias a favor de sus clientes, se desmarca de la petición habitual de reducción de la renta de un 50% y reclama que se haga en proporción a la caída de las ventas, rango que puede ir del 30% a cerca del 100%. Y lo pide hasta 2022 dada la evolución de la pandemia.

Ruiz de Villa asesora a locales en aeropuertos que intentan que Aena les rebaje el alquiler, una negociación en la que si el operador mantiene su ultimátum de que si no se acepta su oferta de rebaja del 50% no rebajaría nada, plantearán demanda contra Aena por abuso de posición de dominio en España y ante la Comisión Europea.

Algunos de estos locales han ganado ya un primer asalto a Aena, como dos del aeropuerto de Ibiza que han logrado una suspensión cautelar del pago de la renta.

Otras sentencias de medidas cautelares han afectado a una discoteca, en la que el Juzgado de Primera Instancia número 81 de Madrid ha suspendido el pago mientras "no se permita la reapertura". Y una vez que abra, le reduce la renta en un 50%. A su vez, el juzgado de Primera Instancia número 7 de Palencia exime de pagar la renta y el IBI a un gimnasio mientras esté cerrado por las restricciones.

Son también numerosas las sentencias que prohíben la ejecución de avales del alquiler. Es el caso del Juzgado número 74 de Madrid, que impidió que Plenilunio ejecutara el aval a un restaurante, y del Juzgado de Primera Instancia del Prat de Llobregat. Otras vetan el desahucio, como en Barakaldo o Benidorm.

El Gobierno inyectará otros 2.000 millones a pymes y autónomos

OXÍGENO/ La vicepresidenta anuncia nuevas inversiones específicas para la pyme en el marco del 'Plan de Recuperación', que se suman a los 4.650 millones de euros que inyectará para su digitalización.

J. Díaz. Madrid

España es un país de pymes, con casi el 99% de su tejido empresarial hilvanado por compañías de pequeño tamaño, micropymes y autónomos, que han sufrido con especial dureza el azote de la pandemia. Eso explica que la crisis del Covid se ensañara en 2020 con la economía española, que registró la mayor contracción de la UE, y que en el discurso del Gobierno las pymes ocupen un lugar preponderante a la hora de anunciar ayudas a inversiones. Eso, y el creciente clamor empresarial pidiendo oxígeno para no sucumbir a una crisis que se prolonga ya un año. "Las pymes están en el corazón del Plan de Recuperación", aseguró ayer en el Congreso la vicepresidenta económica, Nadia Calviño, que anunció que dicho plan contempla 2.000 millones de euros en inversiones específicas para la pequeña y mediana empresa con cargo al maná europeo. Esa cuantía se suma a los 4.650 millones que el Gobierno inyectará para digitalizar 1,5 millones de pymes y autónomos.

Calviño no detalló el destino de esas nuevas inversiones, que junto a las ayudas a la digitalización alcanzan ya los 6.650 millones de euros y que, según fuentes de Economía, serán más en el futuro. Dichas



La vicepresidenta económica, Nadia Calviño, ayer en el Congreso de los Diputados.

fuentes explicaron a este diario que los 2.000 millones anunciados ayer por la vicepresidenta económica se encuadran en el denominado *Componente 13 de Impulso a las Pymes*, cuyos objetivos genéricos son impulsar el emprendimiento, el crecimiento empresarial (incluyendo el tamaño de las compañías), apoyar la modernización del comercio, y promover la internacionalización de las pymes.

En paralelo a esas ayudas e inversiones previstas en el Plan de Recuperación, en el que las pymes tendrán, según Calviño, una "participación muy protegida y especial" en aquellos proyectos en los que convivan con las grandes compañías, el Ejecutivo perfila ayudas directas para evitar que los crecientes problemas de solvencia deriven en un aluvión de concursos empresariales en los próximos me-

ses. Unas ayudas, dirigidas esencialmente a los negocios viables, de las que de momento se desconoce el importe y de las que el Gobierno ofrece pistas con cuantagotas, aunque su previsión es aprobarlas en marzo una vez recibido el preceptivo pláctet de Bruselas.

Quitas y ayudas directas
Sin embargo, lo que cada vez está más claro es que el paquete de salvamento que pre-

Nadia Calviño:
"Las pymes están
en el corazón
del Plan de
Recuperación"

para el Gobierno contempla "la realización de quitas y otros instrumentos financieros, como los préstamos participativos, para apoyar la solvencia de las empresas", tal como avanzó el lunes Nadia Calviño antes de participar en una cumbre del Eurogrupo. Esto es, inyecciones directas en el capital de compañías viables y, previsiblemente, la condonación (al menos parcial) de los créditos avalados por el ICO, que ascienden a unos 118.000 millones, para lo que el Gobierno trabaja con el Banco de España y las entidades financieras desde hace semanas.

Cepyme reclama desde hace tiempo medidas contundentes para tapar la sangría en el sector empresarial. Además de las quitas en los créditos ICO, lo que convertiría esa parte en ayuda directa de facto, la patronal reclama una suerte de "vacaciones fiscales" para las empresas más castigadas, además del pago inmediato de todas las deudas del conjunto de las Administraciones Públicas con las pymes.

Almeida lanza la cubrición de la M-30 a la altura del Calderón por 69 millones

M. S. Madrid

El alcalde de Madrid, José Luis Martínez-Almeida, presentó ayer el plan para cubrir la M-30 a su paso por el antiguo estadio Vicente Calderón con una estructura de 620 metros de longitud y 40 metros de anchura y con un presupuesto base de licitación de 69 millones de euros, lo que "supondrá una mejora de la seguridad de la vía y de la calidad del aire de la zona" y, según el ayuntamiento, permitirá culminar Madrid Río.

Durante el acto, celebrado en la Casa del Reloj, el regidor

madrileño explicó que las obras comenzarán el segundo semestre de este año y se alargarán durante 20 meses. El proyecto será aprobado hoy en Junta de Gobierno, una vez recibida la perceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Al acto asistieron también la vicealcaldesa de Madrid, Begoña Villacís; la delegada de Obras y Equipamientos, Paloma García Romero; y los concejales de Arganzuela, Cayetana Hernández de la Riva, y de Carabanchel, Álvaro González.

La delegada de Obras destacó que la solución proyectada mantiene el trazado actual de la M-30, que une las dos bocas de túnel existente, permitiendo la entrada desde la calle San Epifanio.

Almeida destacó que durante todo el proceso se mantendrá la circulación de la M-30 por el desvío provisional,

**Las obras
comenzarán en
el segundo semestre
de este año y se
alargarán 20 meses**

que será demolido una vez finalizadas las obras y restituido el tráfico a la calzada definitiva. "Sólo las zonas de cubierta próximas a las actuales bocas del túnel deberán realizarse montando las vigas en horario nocturno con cortes puntuales de tráfico", explicó García Romero.

Además, la fachada del túnel hacia el río estará formada por un paño de granito que dé continuidad al ya ejecutado y contará con tres miradores que volarán sobre el cauce "para generar nuevas perspectivas del parque".



El alcalde de Madrid, José Luis Martínez-Almeida.