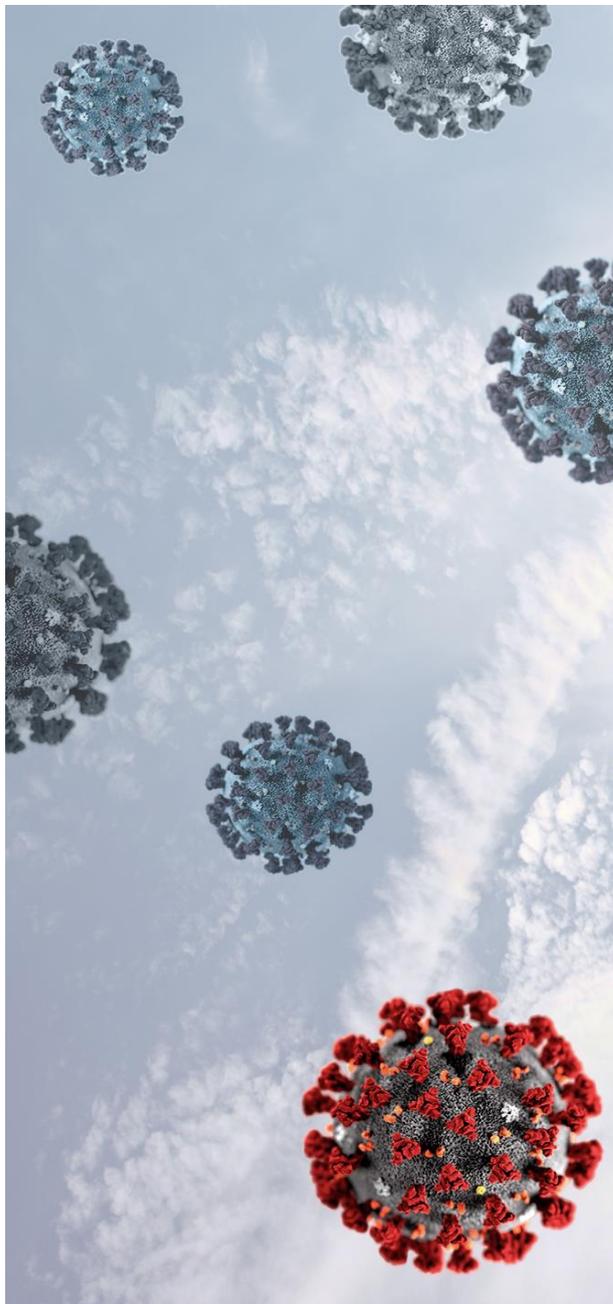

COVID-19: Rentas de las tiendas en centros comerciales en tiempos de pandemia: balance del primer trimestre de 2021

Newsletter | Portugal

23 de marzo de 2021



Rentas de las tiendas en centros comerciales en tiempos de pandemia: balance del primer trimestre de 2021

- > Ley interpretativa del régimen de exención de pago de la contribución mínima en centros comerciales
- > Régimen excepcional para el primer trimestre de 2021



Rentas de las tiendas en centros comerciales en tiempos de pandemia: balance del primer trimestre de 2021

Tanto el primer confinamiento general, que estuvo vigente del 18 de marzo al 2 de mayo de 2020, como el segundo confinamiento general, vigente desde el 15 de enero de este año 2021, vinieron acompañados de fuertes restricciones a la actividad económica, especialmente la suspensión de la mayoría de actividades de venta al detalle y prestación de servicios en establecimientos abiertos al público. Solo permanecieron activos los establecimientos de venta de bienes o de prestación de servicios esenciales.

De esta manera, al igual que sucedió con los establecimientos similares, también estuvieron cerradas todas las tiendas integradas en centros comerciales en ese periodo de 2020 (y, en algunos casos, durante bastante más tiempo) y actualmente permanecen cerradas desde el día 15 de enero. Además, justo en la llamada fase de desconfinamiento, la reapertura de los establecimientos fue gradual y con restricciones a los horarios o formas de funcionamiento, por no mencionar que hubo algunos sectores de actividad que no han retomado su actividad desde marzo del año pasado.

Estas circunstancias, que tuvieron un evidente impacto económico y financiero en las actividades y establecimientos afectados, provocaron que el Gobierno propusiera medidas extraordinarias y temporales con el objetivo de paliar los efectos sufridos por los comerciantes de centros comerciales.

La primera medida, dirigida específicamente a los comerciantes de centros comerciales, se aprobó en el marco del Presupuesto del Estado Suplementario para 2020 (**Ley 27-A/2020**, de 24 de julio), que añadía a la Ley de Presupuesto del Estado para 2020 el artículo 168-A, que establecía la exención del pago de la contribución mínima adeudada por los comerciantes de centros comerciales hasta el 31 de diciembre de 2020.

Esta norma suscitó una gran polémica entre los comerciantes y los propietarios de centros comerciales y causó evidentes dificultades de interpretación, lo que provocó que el Parlamento aprobara, ya en el año actual, una ley que calificó de "interpretativa" (la **Ley 4-A/2021**, de 1 de febrero) y que pretendía aclarar el periodo de aplicación de exención de pago de la contribución mínima, así como su ámbito de aplicación.



Además, dado que esa exención solo estaría vigente hasta el 31 de diciembre de 2020 y que ya en las últimas semanas de 2020 empezó a ser claro el empeoramiento de la situación pandémica, con las consiguientes limitaciones para la venta al detalle en general, el Parlamento volvió a aprobar nuevas medidas extraordinarias que afectaban a los contratos de uso de locales en centros comerciales en el marco del Presupuesto del Estado para 2021.

Así, se aprobó el artículo **439 de la Ley 75-B/2020**, de 31 de diciembre (Ley de Presupuesto del Estado para 2021), que sustituye al ya mencionado artículo 168-A.

En ambos casos estamos ante disposiciones que generaron —y siguen generando— dificultades de interpretación y que no han contribuido a calmar las relaciones entre los comerciantes y los propietarios de centros comerciales.

Por otro lado, en el caso de la solución incluida en el artículo **439 de la Ley 75-B/2020**, es importante recordar que esta se aprobó en un contexto previo al confinamiento, por lo que es dudoso que pueda ofrecer una respuesta adecuada a las necesidades actuales tanto de los comerciantes como de los propietarios de centros comerciales.

Contextualizada la situación, ahora vamos a analizar brevemente los regímenes aprobados.

I – Ley interpretativa del régimen de exención de pago de la contribución mínima en centros comerciales

Conforme al régimen previsto por el artículo **168-A, n.º 5**, añadido por la Ley 27-A/2020, los comerciantes de centros comerciales quedaron exentos de la obligación de pagar la contribución mínima hasta el 31 de diciembre de 2020. Así pues, solo se adeudaría a los propietarios de centros comerciales el pago del componente variable de la renta, calculado sobre las ventas realizadas por los comerciantes, al tiempo que se mantenía la obligación de los comerciantes de pagar todos los gastos acordados contractualmente, sobre todo los referentes a gastos y cargos comunes.

Fueron varias las dudas surgidas a raíz de esta disposición legal, sobre todo en cuanto al momento de su entrada en vigor —pues había quien defendía, aun sin fundamento en el texto de la ley, que esta debía estar vigente desde el inicio de la declaración del estado de emergencia— y también en cuanto a su objeto, pues esta hacía alusión a un concepto ("centros comerciales") que no está definido legalmente.

Para intentar esclarecer estos temas, el Parlamento aprobó la **Ley 4-A/2021**, que se concibe como una ley interpretativa. Esto quiere decir que es una ley que intenta interpretar correctamente una determinada norma legal cuya interpretación es controvertida,



decantándose por una de sus posibles interpretaciones. Así pues, esta Ley aclara los siguientes aspectos:

- Por una parte, que la exención del pago de la contribución mínima prevista en el artículo **168-A, apartado 5**, añadido por la Ley 27-A/2020, se aplica al periodo comprendido entre el 13 de marzo y el 31 de diciembre de 2020. Dicho de otra manera, esto significa que, en vez de entrar en vigor a partir del día siguiente a la publicación de la Ley 27-A/2020 en el Diario de la República (es decir, desde el 25 de julio de 2020, conforme a las normas establecidas en ese texto), esta disposición legal entra en vigor el 13 de marzo de 2020, con todas las consecuencias derivadas de ello.
- Por otra parte, la **Ley 4-A/2021** aclara también que la expresión "centros comerciales" debe interpretarse de manera que incluya todos los complejos comerciales, tal y como se define ese concepto en el Decreto-ley 10/2015, de 16 de enero.

No obstante, si bien la intención del legislador era resolver las dudas relativas a la correcta interpretación del régimen de exención de pago de la contribución mínima, no parece haber logrado su objetivo con la aprobación de la **Ley 4-A/2021**. En efecto, han sido varias las cuestiones que han surgido a raíz de esta normativa. Concretamente, destaca la cuestión de saber qué va a ocurrir con las contribuciones mínimas que los comerciantes han pagado ya en referencia al periodo ahora incluido en la exención.

Esta cuestión, que en un principio podría tener una fácil respuesta remitiéndose a la Ley 4-A/2021, no la tiene en realidad, pues el legislador no explica la forma en que este texto debe coordinarse con las normas generales del Código Civil en cuanto a la aplicación de la ley en el tiempo, más concretamente con lo dispuesto en el artículo 13, apartado 1, del Código Civil, que establece que "*la ley interpretativa se integra en la ley interpretada, salvo los efectos ya producidos por el cumplimiento de la obligación (...)*".

De esta manera, queda por aclarar si la **Ley 4-A/2021** es, efectivamente, una ley interpretativa (y, como tal, potencialmente sujeta al régimen del artículo 13 del Código Civil) o si, por el contrario, se trata de una ley con carácter innovador, que no se incluye en esa disciplina.

Además de estas cuestiones, es importante tener en cuenta que la exención de la contribución mínima ha sido objeto de una solicitud para investigar su constitucionalidad, presentada por la Defensora del Pueblo (*Provedora da Justiça*), sobre la cual el Tribunal Constitucional aún no se ha presentado. Ahora bien, en el supuesto de que el Tribunal Constitucional declare inconstitucional ese régimen, esa resolución afectará inevitablemente a la **Ley 4-A/2021**.



II – Régimen extraordinario para reducir la contribución mínima adeudada por los comerciantes de centros comerciales durante el primer trimestre de 2021

Conforme a lo expuesto antes y en el marco del Presupuesto del Estado para 2021, el Parlamento ha aprobado un régimen jurídico extraordinario que establece que la contribución mínima adeudada por los comerciantes de establecimientos comerciales abiertos al público incluidos en centros comerciales deberá, durante el primer trimestre de 2021, reducirse proporcionalmente en función de la caída de ventas mensual que haya sufrido en comparación con el mismo periodo de 2019. A falta de ello, la caída se calculará sobre la base del volumen medio de ventas de los seis meses anteriores a la primera declaración del estado de emergencia por parte del Presidente de la República (Decreto del Presidente de la República 14-A/2020, de 18 de marzo) o de un periodo inferior, según proceda. En cualquier caso, tal reducción tendrá como límite máximo el 50 % de la contribución mensual mínima.

Este régimen, previsto en el artículo **439 de la Ley 75-B/2020**, se presenta como menos favorable para los comerciantes en comparación con el régimen vigente previamente (es decir, el régimen de exención de pago de la contribución mínima), ya que, en el peor de los escenarios, aunque se verifique una caída de ventas total, siempre estarán obligados a pagar el 50 % de la remuneración mensual mínima, así como los demás cargos previstos en el respectivo contrato de uso del local.

Además, quedan excluidos del ámbito de aplicación de esta norma todos los comerciantes que abrieron su establecimiento al público después de la primera declaración del estado de emergencia (es decir, después del 18 de marzo), dado que en esos casos el legislador no ha indicado ningún criterio para determinar la caída de la facturación.

Por otra parte, la disposición legal aprobada no aclara algunos aspectos de índole eminentemente práctica. Concretamente, el legislador no ha establecido el procedimiento que deben seguir los comerciantes para solicitar la reducción ni las modalidades para acreditar la caída de la facturación. De todas maneras, parece claro que la aplicación de este régimen depende de la iniciativa de los comerciantes, ya que los emplaza también a demostrar la existencia de esa caída en la facturación.

Con este fin, podrá afirmarse que el procedimiento que se debe adoptar para comprobar la caída de la facturación deberá seguir el procedimiento previsto en los contratos de uso del local para calcular la contribución variable adeudada por los comerciantes (cuando sea aplicable).

Por último, se indica que la vigencia de este régimen se podrá prorrogar al segundo semestre de 2021, mediante resolución del Gobierno, en el supuesto de que la situación provocada por la pandemia se prolongue más allá del primer trimestre de 2021.



Contactos

Cuatrecasas, Gonçalves Pereira & Associados,
Sociedade de Advogados, SP, RL

Sociedad profesional de responsabilidad limitada (*Sociedade profissional de responsabilidade limitada*)

Lisboa

Praça Marquês de Pombal, 2 (y 1-8.º) | 1250-160 Lisboa | Portugal

Tel. (351) 21 355 3800 | Fax (351) 21 353 2362

cuatrecasasportugal@cuatrecasas.com | www.cuatrecasas.com

Oporto

Avenida da Boavista, 3265 - 5.1 | 4100-137 Porto | Portugal

Tel. (351) 22 616 6920 | Fax (351) 22 616 6949

cuatrecasasporto@cuatrecasas.com | www.cuatrecasas.com

Cuatrecasas ha creado el *Task Force Coronavirus*, un equipo multidisciplinar que analiza constantemente la situación actual de crisis surgida a raíz de la pandemia de COVID-19. Para obtener información adicional sobre el contenido de este documento contacte con nuestro *Task Force* a través del correo electrónico TFcoronavirusPT@cuatrecasas.com o con su contacto habitual en Cuatrecasas. Podrá leer nuestras publicaciones o asistir a nuestros seminarios web a través de nuestro [sitio web](#).

© Cuatrecasas, Gonçalves Pereira & Associados, Sociedade de Advogados, SP, RL 2021.

Se prohíbe su reproducción total o parcial. Todos los derechos reservados. Este comunicado es una selección de las novedades jurídicas y legislativas consideradas relevantes sobre temas de referencia y no pretende ser una recopilación detallada de todas las novedades del periodo al que se refiere. La información que contiene esta página no constituye asesoramiento jurídico alguno en ningún área de nuestra actividad profesional.

Información sobre el tratamiento de sus datos personales

Responsable del Tratamiento: Cuatrecasas, Gonçalves Pereira & Associados, Sociedade de Advogados, SP, RL ("Cuatrecasas Portugal").

Objetivos: gestionar el uso del sitio web, de las aplicaciones o su relación con Cuatrecasas Portugal, incluido el envío de información sobre novedades legislativas y eventos promocionados por Cuatrecasas Portugal.

Legitimidad: el interés legítimo de Cuatrecasas Portugal o, cuando proceda, el propio consentimiento del titular de los datos.

Destinatarios: terceros a los que Cuatrecasas Portugal tenga la obligación contractual o legal de comunicar los datos, así como a las empresas de esos terceros.

Derechos: acceso, rectificación, cancelación, oposición, portabilidad de los datos o limitación del tratamiento, conforme a lo descrito en la información adicional.

Para saber más sobre la forma en que tratamos sus datos, acceda a nuestra [política de protección de datos](#).

Si tiene alguna duda sobre la forma en que tratamos sus datos o no desea seguir recibiendo comunicaciones de Cuatrecasas Portugal, puede escribirnos a la siguiente dirección de correo electrónico: data.protection.officer@cuatrecasas.com.