

LA INDEMNIZACIÓN POR DESALOJO

El arrendador puede negarse a renovar el contrato de arrendamiento. A cambio, tendrá que pagar al arrendatario una indemnización por desalojo.

Sin embargo, hay casos en que el propietario no deberá pagar dicha indemnización aun cuando haya rechazado la renovación del contrato.

I. LA DENEGACIÓN DE RENOVACIÓN DEL CONTRATO CON INDEMNIZACIÓN POR DESALOJO

En virtud del artículo L145-14 del Código mercantil francés, la indemnización por desalojo debe ser *“equivalente al perjuicio causado por la denegación de renovación. Esta indemnización incluirá en particular el valor de mercado del fondo de comercio, determinado de acuerdo a la práctica profesional, aumentado eventualmente por los gastos normales de mudanza y de reinstalación, así como los gastos y derechos de traslado a un local del mismo valor, salvo en el caso en el que el propietario aporte pruebas de que el perjuicio es menor.”*

La indemnización se evaluará, según dos supuestos:

- El desalojo conduce a la desaparición del negocio (por lo general, casos de comercio al por menor), o ;
- El desalojo provoca, *simplemente*, el traslado de la actividad a otros locales (supuesto de las actividades de servicios y de industria).

En el primer caso, se evaluará el valor del negocio desaparecido; mientras que, en el segundo, se evaluarán los derechos de arrendamiento relativos al nuevo local. En estas evaluaciones, es obvio que deberá añadirse otros perjuicios, tales como, la perturbación de la actividad, los gastos de traslado, los costes de despido o los gastos de publicidad.

Al igual que para la determinación del precio del alquiler, por lo general, se procederá a un peritaje. Entendiéndose que cada parte tendrá interés a recurrir a su propio perito, en la medida en que las cifras propuestas pueden diferir dependiendo de si se prefiere tal o tal método (favorable al arrendador o favorable al arrendatario).

El Código Mercantil francés autoriza al arrendatario a permanecer en el local bajo las condiciones del contrato de arrendamiento terminado, mientras no haya recibido la indemnización por desalojo. En caso de desacuerdo sobre el importe, y a falta de acuerdo amistoso, las partes tendrán que acudir a los tribunales para fijar una indemnización provisional, que permitirá que se desalojen los locales.

Una vez más, el régimen jurídico de los arrendamientos comerciales previsto por la ley francesa difiere del previsto por la ley española. Efectivamente, aunque en España existe un derecho de indemnización por desalojo en caso de que se deniegue la renovación del contrato, el ejercicio del mismo está confinado dentro de límites estrictos, ya que:

- concierne únicamente los locales en los que se haya llevado a cabo una actividad de venta al por menor, durante los cinco últimos años antes de la terminación del contrato de arrendamiento;
- el arrendatario debe haber manifestado, cuatro meses antes de la terminación del contrato de arrendamiento, su deseo de renovarlo por un período de al menos cinco años más, por una renta correspondiente al valor del mercado (esta última condición es una fuente potencial de conflicto).

Además, el importe de la indemnización se determina de acuerdo a las siguientes condiciones alternativas:

- si, dentro de los seis meses siguiendo la terminación del contrato de arrendamiento anterior, el arrendatario ejerce la misma actividad en la misma ciudad, la indemnización incluirá:
 - o el reembolso de los gastos del traslado del negocio;
 - o una indemnización por los daños y perjuicios resultantes de la pérdida de clientes, evaluada mediante la comparación de la clientela existente en los antiguos locales y la comprobada durante los primeros seis meses del nuevo contrato de arrendamiento;
- si, dentro de los seis meses siguientes a la terminación del contrato de arrendamiento anterior, el arrendatario cambia de actividad o no explota ninguna actividad, si la antigua actividad sigue siendo ejercida en sus antiguos locales, el arrendatario tendrá derecho a una indemnización equivalente a un alquiler mensual por año de duración del contrato de arrendamiento, limitado a un máximo de 18 mensualidades.

Sin embargo, en España, el derecho a una indemnización por desalojo no es de orden público, por lo que en la práctica, el arrendatario renunciará a ella por contrato.

II. LA DENEGACIÓN DE RENOVACIÓN DEL CONTRATO SIN INDEMNIZACIÓN POR DESALOJO

El arrendatario puede perder el derecho a una indemnización por desalojo en los casos siguientes:

A. Motivo serio y legítimo:

Se trata de incumplimientos contractuales del arrendatario que podrían motivar la aplicación de una cláusula de rescisión automática (siempre y cuando, tales incumplimientos estén previstos en dicha cláusula). Por ejemplo:

- Retrasos reiterados en el pago del alquiler, que hayan dado lugar de forma regular a requerimientos de pago y / o acciones legales;
- La inejecución de las reparaciones a su cargo;
- La ejecución de obras no autorizadas que afecten a la estructura del edificio o que hayan alterado la distribución del local;
- La falta de explotación del negocio, sin razón legítima...

Sin embargo, es necesario que tal incumplimiento o inejecución continúe o se repita más allá de un mes después del requerimiento de cumplir el contrato, notificado por el propietario.

B. Denegación del régimen jurídico de los arrendamientos comerciales:

Si el arrendatario no cumple o deja de cumplir las condiciones necesarias a la aplicación del régimen jurídico de los arrendamientos comerciales, perderá el derecho a beneficiar del mismo, y por consiguiente, el derecho a la indemnización por desalojo.

Esto sucederá, por ejemplo, cuando:

- el arrendatario no esté inscrito en el Registro Mercantil;
- la dirección del local objeto del contrato de arrendamiento no esté inscrita en el Registro Mercantil;
- Se ejerzan, en el local, actividades no declaradas en el Registro Mercantil o no autorizadas por el contrato de arrendamiento.

C. El estado del edificio:

El propietario no tendrá que pagar la indemnización de desalojo al arrendatario, si el edificio en el que se encuentra el local es declarado insalubre o peligroso por una autoridad administrativa y:

- debe ser total o parcialmente demolido o
- se establece que no puede ser ocupado sin peligro a causa de su condición.

Abril 2017

La finalidad de la presente guía es meramente informativa y no tiene en cuenta las particularidades que se pueden presentar en cada caso. Para una información completa y adaptada a su caso particular, se recomienda un asesoramiento profesional.

Estamos a su disposición para aconsejarles jurídicamente y acompañarles en su proyecto específico de implantación o desarrollo de su actividad en Francia.