

Oportunidad de Inversión en Alemania: El arrendamiento de uso distinto del de vivienda y los aspectos más relevantes para el inversor español

mmmm

■ **Mónica Regaño y Tilman Scheffczyk**
Abogados Monereo Meyer Marinello

La inversión inmobiliaria en Alemania sigue presentándose como una alternativa interesante para el inversor español. Los nefastos resultados de los denominados productos financieros, tan complicados que apenas quienes los introdujeron en el mercado han logrado realmente comprender estos productos, han llevado a un gran número de inversores a buscar valores reales

En Europa, pocas personas conocen el término "crisis" en chino. Sin embargo, en relación con la crisis actual, a menudo se menciona que el símbolo chino del término crisis también significa oportunidad. Propuestas optimistas como *concebir la crisis como oportunidad* y *salir fortalecido de la crisis*, que aparecen con frecuencia en los medios, necesitan un contenido realista para ofrecer una salida de la crisis a empresarios e inversores. Los nefastos resultados de los denominados *productos financieros*, tan complicados que apenas quienes los introdujeron en el mercado han logrado realmente comprender estos productos, han llevado a un gran número de inversores a buscar valores reales. Esta tendencia, unida a determinados factores económicos, ha logrado que el mercado inmobiliario alemán, y en

particular el mercado de alquiler de locales industriales, de oficinas y negocio, se haya mantenido estable a pesar de la crisis internacional, ofreciendo una rentabilidad segura, por lo que continúa disfrutando de la confianza de los inversores, tanto alemanes como extranjeros.

■ **El régimen legal alemán de arrendamiento de oficinas, locales y naves industriales y logísticas, regulado en el Código Civil alemán, otorga una amplia autonomía a las partes contratantes**

La inversión inmobiliaria en Alemania sigue presentándose como una alternativa interesante para el inversor español. En comparación con

a fondo

>>> 100
abril

37

las economías de otros países, la economía alemana ha demostrado que incluso en épocas difíciles logra mantenerse relativamente fuerte. A pesar de la crisis que atravesamos en la actualidad, en Alemania no ha descendido el consumo, la actividad de inversores y consumidores incluso ha aumentado respecto a los dos últimos años, y la confianza en una pronta salida de la crisis es fuerte.

Para 2010 se espera una evolución muy positiva de la economía alemana. El Instituto de Investigaciones Económicas de Renania del Norte-Westfalia ("Rheinisch-Westfälische Institut für Wirtschaftsforschung – RWI") anunció en diciembre de 2009 un crecimiento del Producto Interior Bruto de 1,6%, y no de 1,2%, como había pronosticado con anterioridad.

A pesar de la estabilidad de la economía alemana y de las previsiones positivas respecto a su evolución, para el inversor español es importante conocer y aprovechar las posibilidades que ofrece el régimen alemán de arrendamiento para uso distinto del de vivienda, con el fin de dotar a la relación arrendaticia de flexibilidad y determinar en qué medida se deberá adaptar a nuevas circunstancias y necesidades de las partes, pudiendo así convertir una posible situación de crisis en una oportunidad.

El régimen legal alemán de arrendamiento de oficinas, locales y naves industriales y logísticas, regulado en el Código Civil alemán ("Bürgerliches Gesetzbuch", en adelante BGB), otorga una amplia autonomía a las partes contratantes. Los arrendamientos de este tipo de inmuebles se rigen principalmente, como en España, por la voluntad de las partes, y en defecto de pacto, por lo previsto en la ley.

Una protección óptima de los intereses del propietario requiere que se excluya la aplicación de determinados preceptos legales, que, en principio, buscan la protección del arrendatario, y que se alcance un acuerdo expreso al respecto en el contrato. La ley establece, por ejemplo, la facultad del arrendatario para resolver el contrato con un preaviso corto, no prevé la entrega de una fianza u otra garantía, y pro-

híbe al arrendador elevar la renta sin el consentimiento del arrendatario. No obstante, la ley permite en muchas ocasiones el pacto en contrario, siendo para el propietario muy importante que dicho acuerdo quede reflejado en el contrato. Para el propietario será por lo tanto esencial disponer de un contrato elaborado para regular todos los aspectos relevantes de la relación arrendaticia.

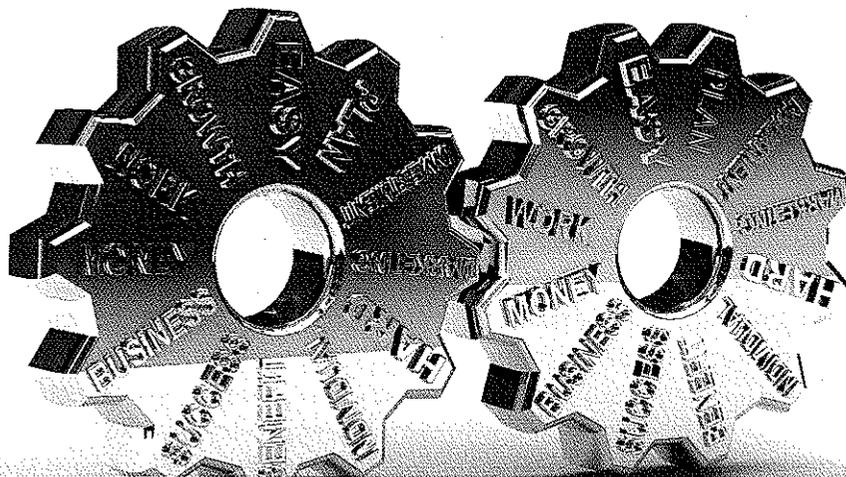
■ ***La ley establece la facultad del arrendatario para resolver el contrato con un preaviso corto, no prevé la entrega de una fianza u otra garantía, y prohíbe al arrendador elevar la renta sin el consentimiento del arrendatario***

A continuación resumimos los aspectos más relevantes para el arrendador en el marco de la contratación. Asimismo, resaltaremos aquellos aspectos que permitirán al inversor adaptar económicamente un contrato celebrado en la difícil situación económica actual, a una situación de recuperación económica.

Duración del contrato y relevancia de la forma escrita para su determinación

Los contratos de arrendamiento de oficinas, locales y naves industriales y logísticas tienen habitualmente una duración de entre uno y diez años, y a menudo prevén prórrogas automáticas o facultades de prórroga del arrendatario. En principio, durante el período de duración acordado, la modificación del contrato o su resolución requieren un acuerdo entre las partes. Por este motivo es importante para el arrendador garantizar la adaptación periódica de ciertas condiciones del contrato, en especial el importe de la renta.

En relación con contratos de duración superior a un año, y en especial con los contratos de larga duración y en los casos en los que el arrendador haya ejecutado obras de acondicionamiento del inmueble para su arrendamiento, será esencial para el arrendador que éstos se formalicen por escrito. En caso con-



trario, el contrato se puede considerar de duración indefinida, quedando el arrendatario facultado para resolver el contrato con un preaviso mínimo de seis meses y con efectos al final de un trimestre natural.

El requisito de la forma escrita requiere una especial atención en relación con acuerdos posteriores o modificaciones del contrato, y con la inclusión de anexos al mismo. En caso de incumplimiento de la forma escrita existe el riesgo de que el contrato se considere de duración indefinida, a pesar de haber sido suscrito inicialmente por varios años, estando por lo tanto el arrendatario facultado para resolver el contrato con la única condición de respetar el preaviso establecido legalmente mencionado más arriba.

La forma escrita requiere que todas las condiciones esenciales del contrato se plasmen en un único documento suscrito por las partes:

- Los anexos deberán estar unidos físicamente al contrato o el contrato deberá hacer referencia expresa a los mismos.
- Cualquier modificación del contrato deberá formalizarse mediante un documento firmado por las partes, en el que se haga referencia expresa al contrato y a la vigencia del resto de las condiciones no modificadas por la adenda o suplemento. La modificación del contrato mediante el intercambio de correspondencia representaría un incumplimiento de dicho requisito, con el riesgo de que el contrato se pueda considerar de duración indefinida.

La renta y la repercusión de gastos al arrendatario

En Alemania es habitual acordar una renta llamada "neta fría" ("Nettokaltniete"), entendiéndose como tal el precio del arrendamiento, sin incluir los gastos de suministro de calefacción ni la contribución a los gastos generales del edificio, como el impuesto de bienes inmuebles, gastos de limpieza, de agua etc. En este caso, los gastos generales se repercuten por separado y únicamente en la medida en que efectivamente hayan surgido, por lo que no suponen una fuente de ingresos para el propietario. Igualmente, los costes de administración del inmueble, así como, dentro de ciertos límites, los gastos de mantenimiento y de reparaciones necesarias, por ejemplo, pueden ser repercutidos al arrendatario. La repercusión de gastos del edificio requiere en cualquier caso un acuerdo expreso entre las partes.

Revisión y elevación de la renta arrendaticia

La autonomía que el régimen de arrendamiento de uso distinto del de vivienda alemán otorga a las partes, ofrece diversas posibilidades para alcanzar una revisión y en especial la elevación de la renta acordada inicialmente entre las partes. A continuación exponemos brevemente algunas de estas alternativas:

- **Resolución y oferta de renegociación:**

Siempre que el arrendador esté facultado conforme al contrato o según ley para resol-

a fondo

>>> 100
abril

39

ver el mismo con un preaviso mínimo, el arrendador podrá anunciar su voluntad de ejercer dicho derecho, ofreciendo al mismo tiempo al arrendatario la posibilidad de negociar una nueva renta y de continuar el arrendamiento. En caso de que las partes no llegaran a un acuerdo, el arrendamiento finalizaría una vez transcurrido el plazo de preaviso.

- **Renta escalonada:**

La libertad de pacto permite asimismo acordar una renta escalonada, estableciendo diferentes importes para determinados periodos de la relación arrendaticia. De este modo, siempre que comienza uno de los periodos establecidos a estos efectos, la renta se incrementa automáticamente.

- **Actualización de la renta conforme al IPC de Alemania:**

Las partes pueden acordar la actualización periódica de la renta conforme a la variación experimentada por el Índice de Precios al Consumo alemán. La validez de un acuerdo en este sentido requiere que se formalice por escrito y que el contrato tenga una duración mínima de obligado cumplimiento para el arrendador de 10 años, siendo suficiente que el arrendatario tenga la facultad de prorrogar el contrato hasta que éste alcance una duración de 10 años.

■ ***El precio del arrendamiento, no suele incluir los gastos de suministro de calefacción ni la contribución a los gastos generales del edificio, como el impuesto de bienes inmuebles, gastos de limpieza, de agua etc***

Las partes pueden acordar libremente la regularidad con la que se deba efectuar dicha actualización, si bien la renta actualizada siempre deberá estar vigente durante un período mínimo de un año.

En estos casos, la actualización de la renta será automática, no siendo necesaria ninguna

notificación al respecto. No obstante, es recomendable que el arrendador informe al arrendatario sobre las condiciones que determinan la actualización de la renta.

- **Renta variable:**

Al igual que en España, es posible acordar una renta variable en función del volumen de facturación o las cifras de ventas del arrendatario. En estos supuestos, las partes establecen por regla general una renta mínima, que se devengará en cualquier caso, así como una renta variable, que únicamente se devengará si el arrendatario logra alcanzar determinados objetivos de facturación.

Esta alternativa puede resultar muy interesante en la actualidad, puesto que ayuda al arrendador y al arrendatario a atravesar conjuntamente una situación económica complicada, apostando por la obtención de mayores beneficios más adelante. En relación con el acuerdo de una renta variable será muy relevante establecer un método claro de cálculo de la renta, así como las posibilidades de control de los resultados por parte del arrendador, las obligaciones de información del arrendatario y los plazos para la entrega de la documentación correspondiente al arrendador.

Fianza y otras garantías

A pesar de que la entrega de una fianza u otra garantía por parte del arrendatario es absolutamente habitual, la ley no establece una obligación en este sentido. En consecuencia, el arrendador únicamente podrá exigir una garantía del cumplimiento de las obligaciones del arrendatario si existe un acuerdo al respecto. No obstante, y como veremos más adelante, la ley establece un derecho de prenda a favor del arrendador en relación con los bienes que el arrendatario deposite en el local arrendado.

Las partes pueden constituir libremente una obligación de este tipo y determinar el tipo de garantía. Las garantías más comunes en las relaciones arrendaticias son las siguientes:

- Ingreso efectivo en una cuenta bancaria específica, abierta por el arrendador exclusivamente a estos efectos;
- Ingreso en una cuenta de ahorro del arrendatario y constitución de una prenda sobre la misma a favor del arrendador;
- Entrega de un aval;

En el marco de arrendamientos de uso distinto al de vivienda es habitual acordar una fianza por importe equivalente a tres mensualidades de renta, incluido el importe correspondiente a la contribución de gastos generales. En caso de que, en contra de lo acordado, el arrendatario no entregue la fianza, el arrendador podrá rechazar la entrega del local arrendado e incluso resolver el contrato.

La fianza permanecerá durante la duración del contrato en posesión del arrendador, dado que en Alemania no existe la obligación de depósito de la fianza ante la Administración. El arrendador está obligado a depositar la cantidad recibida separada de su patrimonio, de modo que en caso de concurso del arrendador, la fianza del arrendatario no se vea afectada. En defecto de pacto en contrario, los intereses generados por el depósito de la fianza corresponderán al arrendatario.

La fianza garantiza el cumplimiento de todas las obligaciones contractuales del arrendatario. El arrendador deberá devolver la fianza en un plazo máximo de seis meses a contar desde la finalización del contrato. No obstante, en el supuesto de que a la finalización del contrato se establezca que el importe de las reparaciones necesarias y el importe resultante de la liquidación de los gastos generales sean considerablemente inferiores al de la fianza entregada, el arrendador deberá devolver parte de la fianza en ese momento.

Derecho de prenda del arrendador sobre los bienes del arrendatario

El arrendador tiene un derecho legal de prenda sobre los bienes que el arrendatario deposite

en el local arrendado. En caso de impago de la renta, además de poder ejecutar las garantías que el arrendatario le haya entregado o de interponer una demanda en reclamación de las cantidades pendientes, el arrendador podrá ejercer su derecho de prenda e impedir que el arrendatario retire sus bienes del local arrendado, sin que para ello sea necesario un procedimiento judicial. Por regla general, el arrendador solicita que la policía precinte el local arrendado para evitar la retirada de los objetos por parte del arrendatario. La actuación de la policía requiere que concorra un riesgo fundado respecto a la retirada de los bienes por parte del arrendatario.

Resolución de pleno derecho por falta de pago

En materia de arrendamientos de uso distinto del de vivienda, el desahucio por falta de pago representa uno de los conflictos más comunes. Conforme a la ley, el arrendador puede resolver de pleno derecho el contrato por falta de pago en cualquiera de los siguientes supuestos:

- El impago de la renta o de un importe parcial relevante durante dos periodos de pago consecutivos;
- El impago de cantidades durante un periodo superior a dos meses, siempre y cuando la suma total sea equivalente a un mínimo de dos mensualidades de renta.

En consecuencia, en caso de falta de pago de dos o más mensualidades de renta, el arrendador podrá resolver el contrato. Es importante resaltar, que el arrendador no estará obligado a aplicar el importe de la fianza arrendaticia o de otra garantía percibida a las cantidades pendientes. En caso de que el arrendatario haya efectuado pagos parciales y haya indicado una aplicación determinada de los mismos, el arrendador deberá respetar dicha aplicación.

En principio, la resolución del contrato requiere que el arrendador haya requerido previamente al arrendatario para que efectúe el pago de las cantidades pendientes. Sin embargo, dicho

requerimiento no será necesario, si en el contrato se han fijado las fechas exactas de vencimiento o si éstas se calculan conforme al calendario (p. ej. dentro de los tres primeros días de cada mes). Por este motivo no sólo es habitual, sino altamente recomendable, fijar expresamente las fechas o periodos de vencimiento en el contrato.

En el ámbito del arrendamiento de uso distinto del de vivienda, la legislación alemana no prevé la posibilidad del arrendatario de enervar el desahucio y evitar la resolución del contrato mediante el pago de las cantidades reclamadas. El arrendador únicamente pierde el derecho a resolver el contrato por la falta de pago, si el arrendatario abona las cantidades pendientes antes de recibir la notificación de la resolución del contrato, o si el arrendatario exige la compensación con créditos frente al arrendador inmediatamente después de recibir la notificación de la resolución.

Notificación de la resolución de pleno derecho por impago

El ejercicio de la acción de desahucio requiere una resolución válida del contrato por parte del

arrendador. Por este motivo, es muy importante que la notificación de la resolución se realice con la mayor diligencia posible, poniendo máxima atención en los requisitos y el contenido de la misma.

En la comunicación de la resolución del contrato por falta de pago, el arrendador deberá detallar las cantidades pendientes y los periodos a los que éstas correspondan. Por supuesto, es conveniente notificar la resolución de modo fehaciente, a efectos de acreditar su recepción por parte del arrendatario.

Como medida de precaución, conviene incluir en la notificación, que, con carácter subsidiario y únicamente para el supuesto de que la resolución de pleno derecho por falta de pago no sea válida, el arrendador resuelve el contrato con el preaviso previsto contractualmente, de modo que la resolución tendrá efecto tan pronto como el contrato lo permita.

Asimismo, conviene incluir un requerimiento al arrendatario para que desaloje el inmueble arrendado y para que lo deje libre y a disposición del arrendador. A pesar de que la resolución de pleno derecho por incumplimiento no requiere un preaviso, en la práctica se suele otorgar al arrendatario un plazo aproximado de una o dos semanas para el desalojo. En este sentido, es recomendable establecer una fecha para la entrega del local y firmar un acta sobre el estado del inmueble en el momento de su entrega.

Finalmente, es recomendable excluir expresamente la tácita reconducción del contrato por permanencia del arrendatario en el inmueble, así como advertir que en caso de demora en la entrega del inmueble, el arrendatario vendrá obligado a abonar una cantidad igual o superior a la renta en concepto de indemnización.

En resumen, a pesar de que el régimen de arrendamiento de uso distinto del de vivienda es similar al español, presenta ciertos aspectos especiales que el arrendador debe conocer y tener en cuenta en la contratación.

