

## Arrendamientos

## Análisis

# La responsabilidad del Estado por la normativa sobre alquileres

## Las empresas y particulares afectados por los sucesivos decretos sobre el alquiler tienen derecho a solicitar una compensación

Javier López Socio de Ecija

El Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declaró el estado de alarma acordó la suspensión de la apertura al público de los locales y establecimientos minoristas no esenciales. Esta medida se ha ido prorrogando hasta la declaración del nuevo estado de alarma establecido en el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre.

La protección de la vida y la salud de las personas son prioritarias, al tratarse de un derecho fundamental consagrado por el artículo 2 del Convenio de Roma de 1950 y por el artículo 15 de nuestra Constitución. Ello justificaría las medidas adoptadas por el Estado en aras del bien común y, por tanto, las cargas (en particular las económicas generadas como consecuencia de la crisis sanitaria, que deben ser asumidas por todos los ciudadanos y no solo una parte), ya que somos todos los beneficiarios de dichas medidas.

Por consiguiente, la responsabilidad de paliar los perjuicios económicos provocados por estas medidas, en particular, a los pequeños comerciantes y autónomos de los sectores de hostelería, espectáculos, gimnasios y todos aquellos que han visto afectada su normal actividad, corresponde al Estado, como representante del conjunto de los ciudadanos, que es quien debe compensar a los afectados por las medidas adoptadas en beneficio de todos, de forma que se repartan entre toda la ciudadanía (encarnada en el Estado) las consecuencias negativas de la situación que nos hemos visto obligados a afrontar.

Sin embargo, en lugar de que el Estado haya asumido su responsabilidad, se han dictado normas (en particular, el Real Decreto Ley 15/2020, de 21 de abril, y el Real Decreto Ley 35/2020, de 22 de diciembre) que trasladan el problema a los arrendadores de los inmuebles y, en especial, a los llamados "grandes tenedores" (persona física o jurídica que sea titular de más de 10 inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m<sup>2</sup>), aunque no tengan culpa de la crisis sanitaria.

De esta forma, estas normas estarían vulnerando el derecho a la propiedad privada, establecido en los



GETTY IMAGES

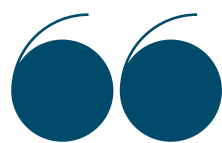
artículos 348 del Código Civil y 33 de la Constitución, que es el derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas en las leyes, de manera que nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización.

Y este sería el fundamento para determinar la responsabilidad patrimonial del Estado y, por consiguiente, su obligación de indemnizar a los afectados, al haber un nexo causal entre el

hecho (promulgación de actos legislativos de naturaleza no expropiatoria de derechos que no tengan el deber jurídico de soportar) y el resultado dañoso (consecuencias económicas asumidas indebidamente por los arrendadores debido a lo establecido en estas normas).

Esta posibilidad parece augurada en la introducción del propio Real Decreto Ley 35/2020, que se pone la venda antes de la herida, al asegurar que estas medidas no lesionan los derechos constitucionales de la propiedad privada y la libre empresa, pero, a continuación, cita la Sentencia del Tribunal Constitucional 89/1994, que establece que las medidas que se adopten no pueden implicar el vaciamiento del contenido económico de la renta acordada y no suponer una pérdida esencial de la utilidad económica del bien arrendado.

En el caso de encontrarse en este supuesto, sería conveniente iniciar el procedimiento correspondiente lo antes posible, para evitar que la responsabilidad patrimonial del Estado pudiera prescribir transcurrido el plazo de un año desde que se produjo el hecho que motive la indemnización o se manifieste su efecto lesivo.



**Se ha trasladado el problema a los arrendadores de inmuebles a pesar de que no tienen culpa alguna de la actual crisis sanitaria**

## Un abogado no puede tirar sus documentos a la basura

### La AEPD sanciona a un letrado que abandonó documentación con datos personales junto a un contenedor

CARLOS B. FERNÁNDEZ  
MADRID

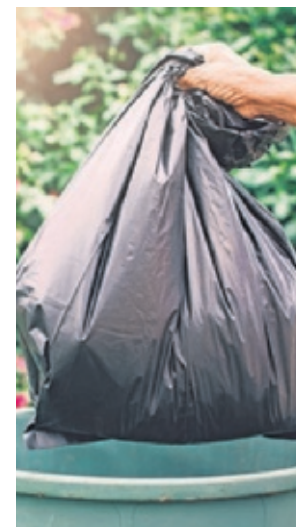
La Agencia Española de Protección de Datos (AEPD) ha sancionado con un apercibimiento a un abogado que arrojó a la basura documentación de su despacho que contenía datos personales. Entre los papeles se encontraban escrituras, poderes notariales, sentencias de órganos judiciales, fotocopias de DNI de clientes y testamentos.

La agencia considera que el abogado es responsable de una infracción del artículo 32.1 del Reglamento General de Protección de Datos (RGPD), tipificada en su artículo 83.4.a). Sin embargo, limita la sanción a una simple amonestación al considerar que la multa administrativa que pudiera recaer con arreglo a lo dispuesto en el RGPD constituiría una carga desproporcionada para el reclamado, sobre el que no consta la comisión de ninguna infracción anterior en materia de protección de datos.

#### Brecha de seguridad

Los hechos tuvieron lugar en la isla de Gran Canaria, cuando el Servicio de Protección de la Naturaleza de la Guardia Civil (Seprona) localizó junto a un contenedor de basura dos bolsas de plástico que contenían la documentación del despacho.

A juicio de la AEPD, la responsabilidad del letrado viene determinada por una quiebra de seguridad en el tratamiento de los datos de los que era responsable. En tal condición, debería haber implementado de manera efectiva medidas técnicas y organizativas apropiadas para garantizar un nivel de seguridad adecuado, de forma que quedara asegurada la confidencialidad de los datos, así como su disponibilidad y la imposibilidad del acceso a los mismos en caso de incidente físico o técnico.



GETTY IMAGES

La agencia recuerda que el RGPD no recoge un listado de las medidas de seguridad que deben aplicarse de acuerdo con los datos que son objeto de tratamiento, sino que establece que el responsable y el encargado del tratamiento deberán aplicar las medidas técnicas y organizativas que sean "proporcionadas y adecuadas" al riesgo que conlleve el tratamiento.

Para ello, deberán tenerse en cuenta el estado de la técnica, los costes de aplicación y la naturaleza, el alcance, contexto y finalidades del tratamiento de los datos, entre otros. En consecuencia, la agencia impone al afectado la obligación de adoptar esas medidas necesarias y pertinentes.

**El sancionado no adoptó medidas adecuadas para proteger los datos**

**La agencia considera que una multa podría ser una carga excesiva para el afectado**