

CARTA ABIERTA DE LOS ARRENDATARIOS DE AEROPUERTOS A AENA

A/a D^a Maria Jose Cuenda Chamorro (Directora General Comercial e Inmobiliaria de AENA).

Cc/ Excm. Sra. D^a Maria Reyes Maroto Illera (Ministra de Industria Comercio y Turismo).

Cc/ Excmo. Sr. D. Jose Luis Ábalos Meco (Ministro de Transportes).

Cc/ Excm. Sra. D^a Yolanda Díaz Perez (Ministra de Trabajo).

Madrid, a 21 de enero de 2021

Muy Sra. m^{ía}:

Nos dirigimos a Usted en calidad de arrendatarios de espacios comerciales de AENA y con motivo de las cartas recibidas el pasado día 18 de los corrientes.

Como Ud. Sabe, el enorme volumen de tránsito de los aeropuertos¹ provoca que el alquiler que tenemos acordado con AENA sea mucho más alto que en locales de centros comerciales y calle (*del orden de un 800% superiores al precio medio nacional de los locales comerciales*) y la responsable de que esos pasajeros accedan a los aeropuertos españoles es AENA.

Además, el alquiler de AENA consiste en una **Renta Variable** -un porcentaje sobre ventas- (que en el caso de un restaurante puede ser cercano al 40% y en *retail* hasta el 30%) con un mínimo anual llamado **Renta Mínima Garantizada Anual** o "**RMGA**".

Esta **RMGA** le garantiza a AENA una cobertura mínima de aproximadamente el 80% de la **Renta Variable** ofertada ante errores en las estimaciones de venta de los arrendatarios, pero en ningún caso para dar cobertura a bajadas de ventas por situaciones extraordinarias como la pandemia.

Pues bien, en el caso de un restaurante la RMGA puede llegar a ser del orden de los 3 millones de euros/año y en el caso de un *retailer* la RMGA puede ascender a 1,5 millones de euros/año para los locales de mayor volumen.

Todos los arrendatarios hemos sufrido gravemente las consecuencias del COVID-19 que, como Vd. sabe, ha disminuido el tráfico en los aeropuertos españoles en un 72,4% en 2020, lo que ha producido una disminución de las ventas en muchos casos del 85% o superior.

La existencia de un mínimo de arrendamiento anual (RMGA) muy elevado unida al descalabro de ventas sin precedentes que venimos sufriendo, y sufriremos en años venideros, nos ocasiona perjuicios muy superiores a los que sufren los arrendatarios de Centros comerciales o de calle. Tan es así que muchos locales se han visto obligados

¹ Véase previsiones de ventas de los planes de viabilidad que solicita AENA para optar a un arrendamiento.

a cerrar (*aun cuando la terminal estuviera abierta*) porque las ventas alcanzadas no permitían pagar siquiera el salario de los trabajadores.

Llevamos meses intentado llegar a un acuerdo con AENA para acomodar de forma equitativa los contratos de arrendamiento a esta nueva realidad, realidad que, como resulta notorio y la propia AENA reconoce en la memoria de sus cuentas, va a seguir más allá del 8/9/2021, e incluso según las propias previsiones de AENA no se espera una recuperación hasta el periodo 2024-2027.

Por último, como sabe, **AENA tiene prohibido explotar la posición de dominio que ostenta²**, lo que sucede, en particular cuando impone **condiciones comerciales o de servicio no equitativas o precios excesivos**.

El pasado día 18 recibimos una carta con una oferta para acomodar los contratos a la pandemia que impone unas condiciones **abusivas y no equitativas**, que pasamos a describir:

- a) **Se ofrece una reducción de la RMGA claramente insuficiente** (100% en periodo de *lockdown* y 50% en periodo de apertura hasta el 8/9/21, aun cuando el local hubiera permanecido cerrado por la falta de clientes). Con disminución de ventas del 90% en la mayoría de los contratos, esta oferta supondría la quiebra o disolución obligatoria de gran parte de los operadores, toda vez que no constituye un reparto razonable de las pérdidas producidas por la pandemia, razón por la que no resulta equitativa.
- b) **Condiciona su oferta a la aceptación en cinco días hábiles siguientes, es decir, antes del día 25/1/2021.**
- c) **Se establece que los arrendatarios que no acepten dichas condiciones, automáticamente recibirán una factura por la totalidad de la RMGA del año 2020, procediendo posteriormente a pasar al cobro dicho importe.** Esta medida implicaría para la mayoría de los arrendatarios la entrada inmediata en un proceso de concurso de acreedores, por no disponer de liquidez poniendo en riesgo más de 12.000 puestos de trabajo.
- d) Se obliga a aquellos que acepten dichas condiciones, a **la renuncia de posteriores acciones judiciales frente a AENA** con motivo de la situación de pandemia, aunque los efectos de la misma se prorroguen más allá del 8/9/21, lo cual, a fecha de hoy, es altamente probable.

Por tanto, los abajo firmantes consideramos que **estas condiciones abusivas son contrarias a la normativa de Defensa de la Competencia**. Naturalmente, con independencia de lo anterior, consideramos del todo injusto que cuando los pasajeros de 2020 han sido tan solo el **27,6 % de los de 2019**, AENA pretenda alzar sus Ingresos hasta el **50 % de la RMGA**.

Nuestra voluntad es negociar con AENA hasta alcanzar un acuerdo equitativo para todos los arrendatarios y la propia AENA.

Por ello requerimos a AENA para que en el plazo máximo de **cinco días**:

² Declarada en la resolución de la CNMC de 24 de abril de 2017.

- 1) **Se avenga a negociar la adecuación de los contratos de arrendamiento (Renta variable y RMGA) a la realidad de crisis que sufren las empresas arrendatarias.**
- 2) **Aplazase el periodo de aceptación de la oferta** del 25/1/2012 al 25/3/21 a fin de que dé tiempo a negociar unas nuevas condiciones satisfactorias para ambas partes.
- 3) **Suspenda la emisión de las facturas de RMGA hasta que se alcance un acuerdo entre las partes.**
- 4) **Elimine su pretensión de renuncia a acciones judiciales posteriores respecto a la pandemia.**

En el caso que AENA no conteste esta carta o se niegue a facilitar el tiempo necesario para reconducir las negociaciones, y sin perjuicio de las legítimas peticiones individuales que podamos realizar, nos consideraríamos libres de adoptar otro tipo de medidas.

Asimismo, solicitamos a los Excmo. D. Jose Luis Ábalos Meco en su calidad de Ministro de Transporte, D^a Maria Reyes Maroto Illera en su calidad de Ministra de Comercio y Turismo y D^a Yolanda Díaz Perez Ministra de Trabajo para que medien entre los arrendatarios y AENA ante la gravísima situación que su carta de 18 de enero ha creado, y creará a futuro.

Atentamente.

Fdo D

p.p.

Arrendatario marca.