



Catalunya

Decreto Ley 34/2020, de 20 de octubre, de medidas urgentes de apoyo a la actividad económica desarrollada en locales de negocio arrendados

El pasado 22 de octubre de 2020 entró en vigor en Catalunya el Decreto Ley 34/2020, de 20 de octubre, de medidas urgentes de apoyo a la actividad económica desarrollada en locales de negocio arrendados.

El Decreto Ley prevé en síntesis, que si por la autoridad competente se acuerdan por motivo del Covid 19, medidas de suspensión del desarrollo de la actividad o de restricción del aprovechamiento material de bienes inmuebles arrendados para la realización de actividades industriales y comerciales, **en los contratos suscritos a partir del 1 de enero de 1995**, la parte arrendataria podrá requerir de la parte arrendadora, por burofax o de otra forma fehaciente, una modificación razonable y equitativa de las condiciones del contrato (con la finalidad de restablecer el equilibrio de las prestaciones y de acuerdo con las exigencias de la buena fe y de la honradez en los tratos.

Transcurrido 1 mes desde el citado requerimiento sin acuerdo entre las partes, el Decreto prevé las siguientes reglas a aplicar

- En caso de **suspensión de la actividad**: reducción del 50% de las rentas y otras cantidades vigentes debidas por la arrendataria mientras dure la suspensión.

Dicha reducción será efectiva desde la fecha del requerimiento. Debiendo la arrendadora, desde que lo reciba, abstenerse de emitir factura contra la arrendataria por el importe de la renta y otros gastos a cargo de esta hasta que transcurra el plazo mensual para negociar la modificación contractual o, si es anterior, hasta la fecha del acuerdo.

La prestación de servicios de entrega a domicilio o de recogida de productos en el establecimiento no impide la aplicación de dicha reducción.

Si dicha suspensión de la actividad dura más de tres meses en el transcurso de un año a contar desde la entrada en vigor de esta norma, la arrendataria puede optar por desistir del contrato sin penalización a partir del momento en que ocurra esta circunstancia, mientras se mantenga y hasta tres meses después del cese completo de las medidas, siempre que lo notifique de forma fehaciente a la arrendadora con un mes de antelación.

- En caso **restricción parcial del aprovechamiento material del inmueble**: reducción de la renta y otras cantidades vigentes debidas por la arrendataria, en una proporción igual a la mitad de la pérdida de aprovechamiento del inmueble (medida objetivamente por la reducción de aforo o de horarios o por otras limitaciones impuestas por la norma), mientras duren las medidas de restricción.

Dicha reducción será efectiva desde la fecha del requerimiento. Debiendo la arrendadora, desde que lo reciba, abstenerse de emitir factura contra la arrendataria por el importe de la renta y otros gastos a cargo de esta hasta que transcurra el plazo mensual para negociar la modificación contractual o, si es anterior, hasta la fecha del acuerdo

La prestación de servicios de entrega a domicilio o de recogida de productos en el establecimiento no impide la aplicación de dicha reducción.

- Facultad de la arrendataria de exigir a la arrendadora que impute total o parcialmente a la obligación de pagar las referidas rentas y otras cantidades debidas que hayan vencido todas las cantidades que eventualmente garanticen el cumplimiento de sus obligaciones (excluidas la fianza legal obligatoria y otras garantías depositadas en el organismo oficial competente). En este caso la arrendataria tiene que reintegrar las garantías objeto de imputación en el plazo de un año contado desde la desaparición de las circunstancias (**suspensión del desarrollo de la actividad o de restricción del aprovechamiento material de bienes inmuebles arrendados**) y, en todo caso, antes de la finalización del contrato si su plazo de duración es inferior.

¿La pregunta es qué ocurre con los acuerdos alcanzados por las partes sobre los puntos previstos en este Decreto ley antes de su entrada en vigor? El Decreto Ley da respuesta a la misma estableciendo que la parte arrendataria podrá igualmente hacer uso de las facultades que le atribuye este Decreto ley.

En todo caso debe tenerse presente que la aplicación de estas reglas por parte de la arrendataria es compatible con la discusión y judicialización versus la arrendadora, en su caso, de otras contingencias contractuales distintas de aquéllas.

Finalmente, el Decreto Ley concede a la Generalitat el plazo de 2 años para elaborar y aprobar un proyecto de ley para incorporar en el ordenamiento jurídico catalán la regulación de carácter general necesaria para el restablecimiento del equilibrio contractual en los supuestos de cambio imprevisto de circunstancias (la conocida y controvertida cláusula rebus sic stantibus). Esperemos que el Gobierno catalán afine más dicha regulación para que la aplicación de dicha cláusula no siga ocasionando la gran conflictividad e inseguridad jurídica que hasta la fecha ha provocado conforme la doctrina y la jurisprudencia civil común.

27 de octubre de 2020

Contactos

Francesc Cabot, Abogado, Mazars
Tel: 934 947 750
francesc.cabot@mazars.es

Gloria Campos, Abogada, Mazars
Tel: 934 947 750
gloria.campos@mazars.es