

ALERTA INFORMATIVA: DECRETO LEY 34/2020, DE 20 DE OCTUBRE, DICTADO POR LA GENERALITAT DE CATALUNYA, DE MEDIDAS URGENTES DE SOPORTE A LA ACTIVIDAD ECONÓMICA DESARROLLADA EN LOCALES DE NEGOCIO ARRENDADOS

La presente Alerta Informativa incluye un resumen del DECRETO LEY 34/2020 (el "DL") dictado por la Generalitat de Catalunya y publicado en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (el "DOGC") el día 22 de octubre de 2020.

1.- Antecedentes

El DL ha sido dictado por la Generalitat de Catalunya en el marco de las ayudas comprometidas con los sectores afectados por las medidas adoptadas por medio de la RESOLUCIÓN SLT/2546/2020, de 15 de octubre, por la que se adoptan nuevas medidas en materia de salud pública para la contención del brote epidémico de la pandemia de COVID-19 en el territorio de Cataluña, así como por futuras resoluciones que puedan ser dictadas en el marco de la pandemia y que supongan más restricciones o el mantenimiento de las ya dictadas.

2.- Medida adoptada en relación a los arrendamientos

El DL tiene por objeto atenuar el impacto que las medidas aprobadas por la Generalitat (suspensión y/o restricción en el desarrollo de actividades) ha generado en determinadas actividades (restauración, comercio, gimnasios, casinos, etc) y que se desarrollan en locales arrendados.

En concreto, las medidas introducidas por el Decreto Ley y que están vigentes desde hoy mismo, son, en síntesis, las siguientes:

- Los arrendatarios podrán solicitar formalmente al arrendador, mediante el envío de burofax o de cualquier otra forma fehaciente, la renegociación de las condiciones de su contrato de arrendamiento, de manera razonable, atendiendo a la situación actual.
- En caso de que las partes no lleguen a un acuerdo en el plazo de 1 mes a contar desde el requerimiento del arrendatario, se aplicarán las siguientes reglas:
 - *En caso de suspensión de la actividad*: La renta y otras cantidades debidas por el arrendatario mientras dure la suspensión de la actividad, se reducirán en un 50%.
 - *En caso de restricciones parciales sobre el aprovechamiento material del inmueble*: La renta y otras cantidades debidas por el arrendatario mientras dure la suspensión de la actividad, se reducirán en una proporción igual al 50% de la pérdida del aprovechamiento del local medida objetivamente (restricciones aforo, horarias u otras).
 - La prestación de los servicios a domicilio o "take away" no afectará a la aplicación de las anteriores reducciones.
 - *Garantías*: el arrendatario podrá exigir que se impute, total o parcialmente, la obligación de pago a las garantías en poder del arrendador, diferentes de la fianza legal. Tales garantías deberán ser reintegradas por el arrendatario al arrendador en el plazo de 1 año desde el cese de la vigencia de las medidas de suspensión o restricción de su actividad, o bien, antes de que finalice el contrato, si su duración es inferior.
 - *Desistimiento del contrato*: si la suspensión o restricción de la actividad se prolonga por plazo superior a tres (3) meses, en el transcurso de un año desde la entrada en vigor de la nueva norma, la parte arrendataria podrá desistir del contrato de arrendamiento sin penalización, mediante preaviso de un mes al arrendador, mientras estén vigentes tales medidas y hasta tres (3) meses después de la finalización de la vigencia de las mismas.

- Las reducciones de renta y de otras cantidades debidas por la parte arrendataria establecidas en los apartados anteriores serán efectivas desde la fecha del requerimiento de modificación de las condiciones contractuales realizado por la parte arrendataria. Desde que reciba el requerimiento, la parte arrendadora debe abstenerse de emitir factura contra la parte arrendataria por el importe de la renta y otros gastos a cargo de esta hasta que transcurra el plazo de 1 mes para negociar la modificación contractual o, si es anterior, hasta la fecha del acuerdo.
- Debe tenerse en cuenta que esta nueva regulación únicamente será de aplicación a los contratos de arrendamiento suscritos a partir del 1 de enero de 1995, esto es, aquellos contratos de arrendamiento suscritos desde la entrada en vigor de la actual Ley de Arrendamientos Urbanos, Ley 29/1994.

3.- Acuerdos anteriores a la entrada en vigor de esta medida

El DL incluye una Disposición Transitoria que establece que los acuerdos que los arrendadores y los arrendatarios hubieran podido alcanzar con anterioridad a la entrada en vigor del DL y de la medida adoptada, no quedarán afectados por la misma y por lo tanto aquellos arrendatarios que cumplan los requisitos para acogerse a la presente medida podrán requerir al arrendador en los términos expuestos incluso cuando las partes del contrato ya hubieran acordado mitigar los efectos de la pandemia con anterioridad al DL.

4.- Mandato para modificar el Código Civil de Catalunya

La Disposición Final Primera establece el mandato para que la Generalitat prepare un proyecto de ley sobre el régimen de la modificación del contrato por cambio imprevisto de circunstancias (cláusula "*rebus sic stantibus*") en el plazo de 2 años desde la entrada en vigor del DL y para que dicha propuesta sea incluida en el Libro VI del Código Civil de Catalunya (Obligaciones y Contratos).

Barcelona, 22 de octubre de 2020

El presente documento es una recopilación de la información recabada por ETL GLOBAL ADDIENS, S.L. y cuya finalidad es estrictamente informativa y divulgativa. En definitiva, la información y comentarios en esta Alerta Informativa contenidos no suponen en ningún caso asesoramiento jurídico de ninguna clase y en ningún caso podrá utilizarse esta Alerta Informativa como documento sustitutivo de dicho asesoramiento jurídico. El contenido del presente documento es estrictamente confidencial y no podrá ser divulgado a terceros sin la previa autorización de ETL GLOBAL ADDIENS, S.L.