

COMUNICADO JURÍDICO

© ADDVERA PARTNERS, S.L.P.

Esta comunicación tiene una finalidad exclusivamente informativa.
Estamos a su disposición para aclararle cualquier duda.
Cualquier actuación debe consultarse con nuestros especialistas.

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 34/2020](#), publicado en el DOGC el 22/10/2020 y con entrada en vigor ese mismo día, establece, en líneas generales, las siguientes medidas:

I.- OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Con este Decreto-Ley se pretende avanzar en la regulación de la cláusula *rebus sic stantibus*, de creación jurisprudencial y sin, hasta ahora, regulación legal. En general, esta cláusula permite la revisión de las cláusulas y obligaciones contractuales cuando, por causas de fuerza mayor o situaciones de imposible previsión, han cambiado las condiciones en las que se firmó el contrato y a una de las partes le resulta imposible o muy difícil su cumplimiento. Pues bien, este Decreto-Ley pretende adoptar una solución expeditiva en sintonía con el fundamento de la cláusula *rebus sic stantibus* y evitar, al mismo tiempo, el incremento indeseable de la litigiosidad en materia de arrendamientos de locales de negocio en Cataluña.

Las medidas se adoptan con carácter de urgencia a fin de paliar los daños y perjuicios que son consecuencia de las severas restricciones adoptadas para frenar el avance de la segunda ola de la pandemia de la COVID-19 y el cierre impuesto legalmente que impide el ejercicio normal de actividades de restauración, estética, locales de ocio nocturno, etc. Aún cuando podría considerarse que llegan tarde, tratan de dar algo de oxígeno a los sectores afectados y evitar el cierre definitivo de los negocios, con el apoyo de los propietarios, que ya llevan meses renegociando con sus inquilinos rentas y demás cantidades asimiladas.

Por ello, a día de hoy, las medidas adoptadas **limitan su eficacia al tiempo de vigencia de las prohibiciones o restricciones impuestas por la gestión de la pandemia**, mientras se emplaza al Govern de la Generalitat para su incorporación al Código Civil catalán, con carácter general, para los supuestos de fuerza mayor y cambios imprevistos de las circunstancias que alteran el equilibrio contractual entre las partes, antes del 22/10/2022.

Estas medidas sólo afectan a los Contratos de arrendamiento de locales de negocio suscritos a partir del 01/01/1995.

II.- MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LOCALES DE NEGOCIO COMO CONSECUENCIA DE LAS MEDIDAS DE SUSPENSIÓN O RESTRICCIÓN DE LA ACTIVIDAD PARA FRENAR EL AVANCE DE LA PANDEMIA DE LA COVID-19

En estos supuestos, 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.

Una vez recibido el requerimiento referido, la parte arrendadora deberá abstenerse de emitir factura contra la parte arrendataria por el importe de la renta y otros gastos a cargo de ésta hasta que trascurra el plazo de un (1) mes para negociar la modificación contractual o, si es inferior, hasta la fecha del acuerdo.

III.- REGLAS APLICABLES ANTE LA FALTA DE ACUERDO ENTRE LAS PARTES

Si las partes no llegan a un acuerdo por medio de negociación o mediación en el plazo de un (1) mes a contar desde el requerimiento antes referido, se aplicarán las siguientes reglas:

- En caso de suspensión del desarrollo de la actividad:** La renta y otras cantidades debidas por la parte arrendataria **deberán reducirse en un cincuenta por ciento (50%)** respecto de las vigentes **mientras dure la medida de suspensión**.
- En caso de restricción parcial del aprovechamiento material del local:** La renta y otras cantidades debidas por la parte arrendataria **deben reducirse, mientras duren las medidas de restricción, en una proporción igual a la mitad de la pérdida de aprovechamiento del local**, medida objetivamente por la reducción de aforo, de horarios o por otras limitaciones legales.
- La prestación de servicios de entrega a domicilio o de recogida de productos** en el establecimiento no afecta a la aplicación de las reducciones previstas por las letras a) y b).
- La parte arrendataria puede exigir a la parte arrendadora que se cobre, total o parcialmente, las rentas y otras cantidades debidas que hayan vencido, de las garantías que obren en su poder, excepto de la fianza legal obligatoria y otras garantías depositadas, con la obligación de que la parte arrendataria reintegre las garantías objeto de imputación en el plazo de un (1) año contado desde la desaparición de las circunstancias que han llevado a la modificación del contrato y, en todo caso, antes de la finalización del contrato si su plazo de duración es inferior.

Adicionalmente a lo anterior, la parte arrendataria puede optar por desistir del contrato, sin penalización, si la suspensión de la actividad se prolonga más de tres (3) meses en el transcurso de un (1) año a contar desde el 22/10/2020, mientras se mantenga esta situación, y hasta tres (3) meses después del cese completo de las medidas, siempre que lo notifique de forma fehaciente a la parte arrendadora con un (1) mes de antelación.

IV.- ACUERDOS ANTERIORES

La parte arrendataria puede hacer uso de las medidas del presente Decreto **con independencia de los acuerdos a que hubieran llegado las partes contratantes, antes de su entrada en vigor**, lo que puede provocar un choque no resuelto entre la aplicación del Decreto Ley frente a los acuerdos previamente alcanzados entre arrendador y arrendatario en base a las normas dictadas con anterioridad por el Gobierno central.

JURÍDICO Novedades 2020

Este comunicado procede de
ADDVERA PARTNERS, S.L.P.
Villarroel, 212, 1º 1ª 08036 Barcelona
Tel. +34 934 882 745 – Fax. +34 934 882 864

Para conocer nuestra política de privacidad y tratamiento de datos personales pulse, por favor, el enlace
<http://addvera.eu/areas/avisos-legales/>
En cualquier momento, puede manifestar su voluntad de no recibir más comunicados de nuestra Firma por medios electrónicos.

Para ello, envíe un e-mail a
addvera@addvera.eu