

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

En fecha 22 de octubre de 2020 se publicó en el “*Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*” (DOGC) el **Decreto Ley 34/2020, de 20 de octubre de medidas urgentes de apoyo a la actividad económica desarrollada en locales de negocio arrendados**. Según lo previsto en la Disposición final segunda de dicho Decreto Ley, la entrada en vigor se produjo el mismo día de su publicación.

Conforme a lo señalado en la Exposición de motivos, la aprobación del Decreto Ley precitado ha sido **motivada por el impacto causado por las medidas de suspensión y restricción de actividades económicas** adoptadas frente la pandemia de la COVID.

**Acuerdos anteriores**

Conforme a lo previsto en la Disposición Transitoria del mismo, la **parte arrendataria podrá hacer uso de las facultades** atribuidas por el Decreto Ley **con independencia de los acuerdos a los que hubieran llegado las partes contratantes con anterioridad a la entrada en vigor de este**.

Lo anterior significa que el arrendatario podrá invocar la aplicación de dichas medidas, aunque hubieran sido alcanzados acuerdos previos para la flexibilización de las rentas.

**Modificación de las condiciones del contrato**

En el **caso** que se decreten por la autoridad competente 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 como consecuencia de la COVID-19, **la parte arrendataria podrá requerir una modificación razonable y equitativa de las condiciones del contrato**.

El Decreto Ley únicamente resultarán de aplicación en los **contratos suscritos a partir del 1 de enero de 1995**.

**Desde la fecha del requerimiento, el arrendador ya no podrá girar los recibos de renta, hasta que transcurra el mes de negociación o, en su caso, hasta que se llegue a un acuerdo entre las partes.**

**Reglas aplicables ante la falta de acuerdo entre las partes**

No obstante, si las partes **no llegan a un acuerdo** en relación con la modificación de las condiciones del contrato en el plazo de **un mes** a contar desde el requerimiento anteriormente indicado, **se aplicarán una serie de reglas, que permitirán reducciones de renta y de otras cantidades** debidas por la parte arrendataria:

(i) 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.

Los arrendatarios que **hayan visto suspendida su actividad durante más de tres meses en un año desde la entrada en vigor de la medida** podrán **desistir del contrato de arrendamiento sin penalización** mientras dure esta circunstancia y **hasta tres meses después del cese completo** de la restricción. Para ello **el arrendatario deberá notificarlo fehacientemente** al arrendador con un mes de antelación.

En la actualidad, consta decretada la suspensión de la actividad de bares, restaurantes, gimnasios, centros de estética, bingos, casinos, salas de juego y ludotecas.

(ii) **en caso de restricción parcial** del aprovechamiento material del inmueble, se reducirá la renta y otras cantidades debidas por la parte arrendataria, mientras duren las medidas de restricción, en una proporción igual a la **mitad de la pérdida de aprovechamiento del inmueble.**

La pérdida del aprovechamiento del inmueble se calculará a través de la reducción de aforo, horarios o cualesquiera otras limitaciones impuestas por la norma.

Actualmente, y en aplicación de la Resolución SLT/2546/2020, de 15 de octubre, constan decretadas medidas de restricción parcial en el aprovechamiento de del inmueble para los teatros, comercios, tiendas de 24 horas y hoteles.

En caso de suspensión de actividad o restricción parcial del aprovechamiento del inmueble, la **prestación de servicios de entrega a domicilio o de recogida de productos** en el establecimiento **no excluirá la aplicación de las reglas anteriormente sintetizadas.**

### **Aplicación de las garantías adicionales al pago de la renta**

El arrendatario podrá exigir al arrendador que impute total o parcialmente al pago de las rentas, el importe de las garantías entregadas (a excepción del importe de la fianza legal obligatoria y otras garantías depositadas en el organismo oficial competente).

Dichas garantías deberán ser restituidas por el arrendatario en el plazo máximo de un año a contar desde la desaparición de las medidas restrictivas o con carácter previo a que venza el contrato, si dicho vencimiento es anterior.

### **Cláusula rebus sic stantibus**

Por último, se establece que, en el plazo de 2 años, desde la entrada en vigor del Decreto Ley, la Generalitat deberá aprobar un proyecto de ley que modifique el Código Civil Catalán para la inclusión de la cláusula rebus sic stantibus con la finalidad de que pueda ser aplicada por los Tribunales en aquellos supuestos en los que exista un cambio imprevisto de las circunstancias.

\*\*\*\*

Departamento Jurídico

**NOVA CETEB S.L.**

Vilanova y la Geltrú, 26 de Octubre de 2020