

ACTUALIDAD

28 de octubre de 2020

MEDIDAS URGENTES DE APOYO A LA ACTIVIDAD ECONÓMICA DESARROLLADA EN LOCALES DE NEGOCIO ARRENDADOS

INTRODUCCIÓN

El jueves 22 de octubre de 2020 se publicó en el Diario Oficial de la Generalitat de Cataluña el **Decreto Ley 34/2020, de 20 de octubre, de medidas urgentes de apoyo a la actividad económica desarrollada en locales de negocio arrendados.**

Este Decreto Ley, que ya se encuentra en vigor, tiene como objetivo evitar o mitigar el impacto económico de las medidas adoptadas por las autoridades para hacer frente al Covid-19. La suspensión o restricción de actividades conlleva una pérdida de ingresos que puede suponer una dificultad, o incluso imposibilidad, de afrontar las obligaciones contraídas, y en especial, el pago de la renta de los locales arrendados en Cataluña.

Para ello, la norma prevé determinadas medidas en materia de arrendamientos de locales de negocio, las cuales persiguen la recuperación del equilibrio contractual perdido entre las partes, distribuyendo las consecuencias negativas de las restricciones administrativas adoptadas en el marco de la lucha contra la pandemia.

Asimismo, y de acuerdo con la exposición de motivos ofrecida por la Generalitat, con este nuevo régimen jurídico se persigue, como fin último, evitar un indeseable incremento de litigiosidad en esta materia, así como garantizar el mantenimiento y subsistencia de los negocios afectados.

MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DEL CONTRATO

El Decreto Ley establece, como medida principal, que si la autoridad competente, como consecuencia de la pandemia, **decreta la suspensión de actividades o la restricción de aprovechamiento de bienes inmuebles** arrendados para el desarrollo de actividades comerciales y/o industriales, **el arrendatario podrá requerir al arrendador una renegociación de las condiciones del contrato.**

Sin embargo, esta posibilidad de renegociación no es de aplicación a todos los locales de negocio, sino que el ejecutivo catalán la ha limitado

a aquellos **arrendamientos suscritos con posterioridad al 1 de enero de 1995.**

IMPOSIBILIDAD DE ACUERDO ENTRE LAS PARTES

Asimismo, la norma en cuestión establece determinadas reglas aplicables a la imposibilidad de acuerdo entre las partes.

Transcurrido un mes desde el requerimiento por el arrendatario al arrendador sin que se haya llegado a un acuerdo, el régimen aplicable al contrato de arrendamiento será el siguiente:

- En caso de suspensión de la actividad a la que el inmueble arrendado está afecto, la renta y otras cantidades debidas por el arrendatario se reducirán en un 50% durante la vigencia de la suspensión.

Si la suspensión se prolongara más de tres meses en el transcurso de un año a contar desde el 22 de octubre de 2020 (esto es el 22 de octubre de 2021), el arrendatario podrá suspender el contrato sin penalización alguna hasta transcurridos tres meses desde el cese completo de las medidas.

- En caso de restricción parcial del aprovechamiento material del inmueble, la renta y otras cantidades debidas por el arrendatario se reducirán en una proporción igual a la mitad de la pérdida de aprovechamiento del inmueble arrendado.
- La parte arrendataria podrá exigir al arrendador que impute al pago de la renta y demás cantidades debidas, cualquier cantidad entregada por la arrendataria en garantía del cumplimiento (quedando excluidas la fianza legal obligatoria y otras cantidades depositadas en el organismo oficial competente). En tal caso, el arrendatario deberá reintegrar las garantías en el plazo de un año a contar desde el cese de las medidas.

Es importante destacar que estas reducciones aplicables a la falta de acuerdo serán aplicables **desde la fecha de requerimiento de modificación de las condiciones contractuales por parte del arrendatario.**

CONSIDERACIONES FINALES

Con anterioridad a la promulgación de este Decreto Ley, la Consejera de Presidencia de la Generalitat, Maritxell Budó, anunció la intención de **introducir la cláusula “rebus sic stantibus” en el Código Civil catalán** para ayudar a los negocios a hacer frente al alquiler del local.

El Decreto Ley expuesto supone una **medida urgente de aplicación inmediata**, sin embargo, con su promulgación no se abandona el propósito de positivizar la cláusula “rebus sic stantibus”. Esto es así en la medida que la propia norma emplaza al Gobierno autonómico a que, en el plazo de dos años, se elabore y apruebe un proyecto de ley que incorpore en el ordenamiento jurídico la regulación necesaria para el restablecimiento del equilibrio contractual causado como consecuencia del cambio en las circunstancias, esto es la introducción en el Código Civil catalán de la cláusula “rebus sic stantibus” de aplicación general a los contratos.

LIMITACIÓN DE RENTAS

En otro orden de cosas, como continuación a la anterior **Newsletter de 5 de octubre de 2020**, en la que se exponía el nuevo régimen de contención de rentas de los alquileres en Catalunya, es importante destacar que recientemente se ha dado a conocer la noticia de que a nivel estatal también se quiere **intervenir el mercado de la vivienda para rebajar los alquileres en todo el territorio español**.

A estos efectos, en el Proyecto de los Presupuestos Generales del Estado, el Gobierno se compromete a aprobar en el plazo máximo de cuatro meses una norma que permita a las entidades locales **determinar zonas de mercado tensionado en los que limitar el precio del alquiler**, con lo que se estaría validando las medidas ya adoptadas en Cataluña.

SOBRE NOSOTROS

Somos un despacho especializado en las áreas clave del Derecho del ámbito empresarial.

Nuestros abogados especializados en las diferentes áreas han sido reconocidos por los más prestigiosos **Directorios internacionales** como Legal 500, Best Lawyers, Chambers & Partners y Leaders League.

Desde nuestras **tres oficinas en España**, la firma apuesta por la mejora continua para lograr la excelencia en el asesoramiento a clientes.

info@cecamagan.com

